

Gemeinde Walzbachtal

Begründung zum Bebauungsplan

„Falltor“

Stand: Satzung

Pforzheim, den 26.07.2012 | 05.11.2013 | 18.05.2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. Reininghaus".

(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

INHALT

| | Seite |
|-----------|--|
| 1 | Vorbemerkungen 1 |
| 2 | Aufgabenstellung..... 2 |
| 3 | Bestandssituation 2 |
| 4 | Vorgaben übergeordneter Planungen 3 |
| 5 | Städtebauliche Konzeption..... 3 |
| 6 | Erschließung 4 |
| 7 | Immissionsschutz 5 |
| 8 | Bauliches Konzept – Textfestsetzungen 7 |
| 9 | Umweltbelange..... 8 |
| 10 | Bodenordnung und Umsetzung 9 |
| 11 | Statistik – Flächenbilanz 9 |
| 12 | Anlagen 9 |

1 Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal bemüht sich seit einiger Zeit, die Potenzialflächen im Innerortsbereich zu untersuchen, die sich für eine bauliche Entwicklung eignen. So konnten im Rahmen eines Förderprogramms des Umweltministeriums Baden-Württemberg bereits die erschlossenen, aber noch nicht bebauten Bauplätze erfasst werden. Umgerechnet in Baulandfläche bedeuten die Baulücken in Walzbachtal ein deutliches Flächenpotenzial.

Neben den bereits erschlossenen Bauplätzen sind aber auch größere zusammenhängende Flächen zu analysieren, die sich im Innerortsbereich für eine bauliche Entwicklung eignen würden. Die Gemeinden sind angehalten, im Rahmen der landesweit (und darüber hinaus) angestrebten Innenentwicklung ihre Möglichkeiten zur Aufschließung von Bauland zu nutzen. Diese Möglichkeiten sind der Baugebietsentwicklung „auf der grünen Wiese“ /in den Außenbereich hinein gegenüberzustellen und wo möglich zu vorzuziehen.

Nach einer Voruntersuchung durch das Bauamt haben sich Gemeinde und Weber-Consulting Beratungs GmbH (als Baugebietsentwickler und Erschließungsträger) entschlossen, das Gebiet „Falltor“ zu entwickeln. Es liegt zwischen Bruchsaler Straße im Westen, Brettener Straße im Norden und Blumenstraße im Osten.

Nachdem der Gemeinderat seine grundsätzliche Zustimmung signalisiert hatte, wurde eine erste Runde von Eigentümergegesprächen geführt. Aus dieser ergab sich eine hohe Zustimmung zu einer Baugebietsentwicklung. Auf Grundlage dieser Gespräche wurde auch der Außenumring des Gebiets modifiziert und ein städtebaulicher Vorentwurf gefertigt, der das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange nach Baugesetzbuch durchlaufen hat.

In weiteren Eigentümergegesprächen hat sich herausgestellt, dass ggf. durch Einbeziehung des Flurstücks 2968/2 /Bruchsaler Straße Haus-Nr. 8 eine neue und verbesserte Erschließungsmöglichkeit für das Baugebiet entstehen kann. Diese Möglichkeit soll weiter verfolgt werden und wurde in die Entwurfs-Fassung des Bebauungsplans für die Auslegung eingearbeitet.

Es wurde eine **erneute öffentliche Auslegung** durchgeführt, weil sich durch die Beratungen im Wesentlichen folgende Änderungen ergaben hatten: Festsetzung Allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet im südwestlichen Teil, Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00 auf 6,50 m. Ansonsten lediglich redaktionelle Ergänzungen /Präzisierungen.

Aufgrund der im Kapitel „Immissionsschutz“ wiedergegebenen jüngeren Entwicklung (Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums für das

Zementwerk vom Januar 2014) musste die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wieder fallen gelassen werden. Stattdessen wurde in dem nun wieder insgesamt als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet *innerhalb* der gemischten Nutzung differenziert – mit etwas stärkerem gewerblichen Anteil im Norden.

Weil die ganzflächige Mischgebiets-Festsetzung bereits einmal als Entwurfs-Gegenstand öffentlich ausgelegt wurde, bedarf es zu dieser „Rückänderung“ keiner erneuten öffentlichen Auslegung.

Nach dem Willen des Gesetzgebers kann der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets ist somit eine Umweltprüfung entbehrlich.

In dem nordöstlichen Teil des Bebauungsplans „Falltor“ gibt es Berührungen mit dem angrenzenden Plangebiet „Bitschengässle II“. Weil bereits in dem Bebauungsplan „Bitschengässle II“ Grünflächen festgesetzt sind und diese als hinreichend erachtet werden können, um zusätzliche und kaum zu erschließende Bebauung weit abseits der erschließenden Straßen zu verhindern, wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan „Falltor“ auf „übergreifende“ Grünflächen-Festsetzungen verzichtet.

2 Aufgabenstellung

Besondere Aufgabenstellung für den städtebaulichen Entwurf ist, angesichts des gegebenen Umrings des Gebiets eine sinnvolle und wirtschaftliche städtebauliche und Erschließungs-Lösung zu finden.

Diese betrifft sowohl die straßentechnische Anbindung, die Anordnung der Bebauung als auch die Entwässerung des Gebiets.

3 Bestandssituation

Das Gebiet fügt sich zwischen die Bestandsbebauung entlang der Bruchsaaler Straße im Westen sowie der Wössinger Straße im Süden. Die Brettener Straße mit ihrer misch-gewerblichen Bebauung findet sich im Norden. Entlang der Blumenstraße auf der Südostflanke des Gebiets findet sich heute Streubebauung, die ohne Lenkung durch einen Bebauungsplan entstanden ist.

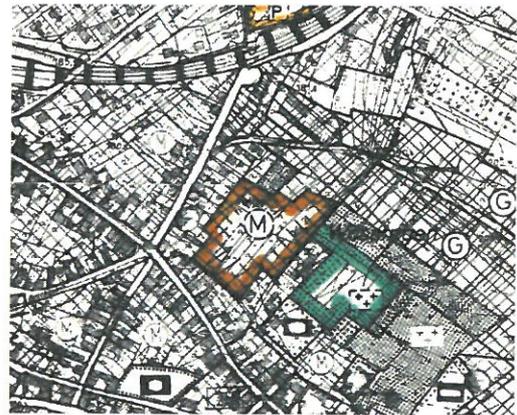
Im Weiteren grenzt nach Südosten der Friedhofsbereich /eine Grünzone an, der nach Südosten hin der Kirche vorgelagert ist.

Das Gebiet ist mit etwas unter 10% nach Nordwesten geneigt und heute als Wiesenfläche mit etwas Bestand an Obstbäumen genutzt. Randlich und in Angrenzung an den vorhandenen baulichen Bestand finden sich einzelne Parzellen, die intensiv gärtnerisch oder auch als Fläche für die Tierhaltung (zum Beispiel Hühner) genutzt werden. Hierauf versucht der städtebauliche Entwurf soweit möglich Rücksicht zu nehmen.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der beplante Bereich als Mischbaufläche ausgewiesen.

Indem der Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, ist er gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem wirklichen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal

5 Städtebauliche Konzeption

Zum einen bestimmt die Ausdehnung der zu erschließenden Flächen die städtebauliche Konzeption. Zum anderen ist es die äußere Erschließung.

Bewusst sollen Blumen- und Weinbrennerstraße im Süden nicht die Verknüpfung des Gebiets mit dem Straßennetz der Gemeinde herstellen. An der Weinbrennerstraße liegen Kirche und Kindergarten. Hier ist es daher Ziel, möglichst wenig zusätzliche Verkehre zu erzeugen, die über den Ziel- und Quellverkehr dieser beiden Einrichtungen hinaus gehen. Entsprechend wurde die Weinbrennerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Blumenstraße liegt zudem noch auf einem privaten Grundstück. In dieser Richtung kann es somit allein um eine fußläufige Verbindung gehen.

Hinreichend leistungsfähig und als Sammelstraßen geeignet sind die Bruchsaler Straße im Westen sowie bedingt auch die Brettener Straße im Norden. Nach eingehender Prüfung und vor allem im Hinblick auf geführte Eigentümergespräche soll die Möglichkeit, das Gebiet direkt von der Bruchsaler Straße aus zu erschließen, planerisch weiterverfolgt werden.

Eine Erschließung von der Brettener Straße her – unter Nutzung des Straßenstutzens mit der Flurstücks-Nummer 10798 – soll nach dem Wunsch des Gemeinderats als zweite Zufahrt vorgesehen werden. Damit kann sich

der Ziel- und Quellverkehr besser verteilen und besteht eine kurze Verbindung in Richtung Bretten.

Zugleich kann vermieden werden, eine Verlängerung der Blumenstraße unmittelbar an den Bestandsanwesen mit den Hausnummern 1, 2 und 4 vorbei zur Erschließungsstraße aufzuwerten. Hier gibt es zwar einen schwach befestigten und gelegentlich befahrenen Weg. Dieser wird aber nicht für eine erschließende Funktion in dem neuen Innengebiet in Anspruch genommen. Eine Sperrung für den „Durchgangsverkehr“ ist möglich.

Ausgehend von einer Erschließung von der Bruchsaler Straße her, kann der Innenbereich im Wesentlichen durch eine Ringstraße erschlossen werden. Eine zweite Anbindung erfolgt auch im Nordosten an die Brettener Straße.

Nach Südwesten erschließen mehr oder minder kurze Wege weitere Teile des Innengebiets. Im Südwesten führt ein Fußweg zu dem bestehenden Randweg, der parallel zur Wössinger Straße verläuft.

Der Garten Flurstück 2975 – in der südwestlichen Ecke des Gebiets gelegen – wird intensiv von dem südwestlich an der Wössinger Straße gelegenen Anwesen genutzt, weil dort die Flächenpotenziale für eine gärtnerische Nutzung zu gering sind. Das Flurstück wird daher in dem Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche (ohne Erschließung) festgesetzt.

Das so konzipierte Erschließungssystem erlaubt den Zuschnitt von Grundstücken in einer Größenordnung von im Wesentlichen 380 bis 500 m² Flächengröße, die der Nachfragesituation entsprechen dürfte.

An dieser Stelle ist herauszustellen, dass das Gebiet „Falltor“ eine optimale Anbindungsqualität im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr hat. Der Haltepunkt „Wössingen Ost“ liegt in nur etwa fünf Minuten fußläufiger Entfernung wenig nördlich des Plangebiets. Dadurch können (junge) Familien auf die Bereithaltung eines zweiten Pkw verzichten.

Der Innenbereich wird für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern konzipiert. Es ist hier keine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Korrespondierend mit der überwiegenden Längsausdehnung der Grundstücke können die Gebäude mit ihren Hauptfrischrichtungen so orientiert werden, dass sich eine solarthermische Nutzung der Dachflächen gut durchführen lässt.

6 Erschließung

Das **Straßensystem** ist wie folgt vorgesehen:

- Die von der Bruchsaler Straße hereinführende Erschließungsstraße wird in einer Breite von 5,80 bzw. im Weiteren 5,00 m und einem begleitenden Gehweg mit 1,50 m Breite ausgebildet. Entlang des Grundstücks Bruchsaler Straße 6 wird die verbleibende Fläche mit Längsparkständen und Baumbeten versehen. Entlang der Bruchsaler Straße 8a verbleibt eine

schmale Fläche, die für kleine Schutzmaßnahmen zu diesem Grundstück hin verwendet werden soll.

- Die restlichen Straßenflächen sind in einer 5,00 m breiten Mischfläche vorgesehen. Diese soll sowohl dem Fahr- als auch dem fußläufigen Verkehr dienen. Der Stichweg im Südwesten geht auf 4,75 m Querschnittsbreite herunter, weil er seine Erschließungsfunktion nur für wenige Häuser wahrzunehmen hat.

- Im Nordosten erfolgt, wie bereits im Punkt 5 behandelt, eine Anbindung an die Brettener Straße, die allerdings nicht dazu dienen soll, den LKW-Verkehr zu den Betrieben durch das Baugebiet zu lenken sondern lediglich das leichtere Wenden der Fahrzeuge zu ermöglichen. Verkehrsrechtlich soll hier ein Durchfahrtsverbot für LKW eingerichtet werden. Eine Zu- und Abfahrt für die Anlieger des Baugebiets ist auf jeden Fall möglich.

Weil in jedem Baugebiet auch Vorsorge für einen gewissen Anteil an ruhendem Verkehr im öffentlichen Raum Rechnung zu tragen ist, wird ein Abschnitt der neuen Erschließungsstraße mit einem Längsparkstreifen versehen.

Besonders bedacht werden muss die Abwasserbeseitigung in dem Gebiet. Weil es nach Nordwesten geneigt ist, kann die Abwasserbeseitigung als Freispiegel-Entwässerung nicht in Richtung der Brettener Straße geführt, muss vielmehr zur Bruchsaler Straße hin orientiert werden. Es besteht heute bereits eine Kanalleitung den Hang herunter durch das Grundstück Bruchsaler Straße 2a hindurch.

Da die geplante Zufahrt direkt von der Bruchsaler Straße aus realisiert werden kann, wird hier auch die neue Abwasserleitung hindurchgeführt und eignet sich dieser Straßenabschnitt auch, die weitere leitungsgebundene Infrastruktur aufzunehmen.

Wasser- und übrige Medienversorgung werden aus den jeweiligen örtlichen Netzen über die hinführenden Straßen gewährleistet.

7 Immissionsschutz

Folgende Schallquellen wirken auf das Plangebiet ein: Die Wössinger Straße im Süden, die Brettener Straße im Norden sowie die sich anschließenden gewerblichen Nutzungen.

Nach der örtlichen Bestandsaufnahme im Zug der Erstellung des Bebauungsplans erreicht der gewerbliche Kfz-Verkehr auf der Brettener Straße kein Maß, welches unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet auslösen würde.

Das Werk Lafarge Zement Wössingen GmbH betreibt seit 1950 ein Zementwerk an dem Standort ostnordöstlich der Ortslage Wössingen. Vom Zementwerk gehen produktionsbedingt Emissionen aus, die sich bei ungünstigen Wind- und Temperaturverhältnissen auf das Mischgebiet nieder-

schlagen können. Bei den Emissionen handelt es sich im Wesentlichen um Staub, Lärm und Vibrationen. Die in dem geplanten Gebiet geltenden Grenzwerte werden eingehalten. Eine Wahrnehmung der Emissionen kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Im Januar 2014 hat das Regierungspräsidium einen Planfeststellungsbeschluss zu den Emissionen des Zementwerks gefasst.

Die für das Plangebiet „Falltor“ maßgebliche schalltechnische Kernaussage des Planfeststellungsbeschlusses lautet auf Seite 2: *An dem Wohnhaus Friedenstraße 36 beträgt der zulässige Nacht-Immissionswert für Lärm, ausgehend von dem Zementwerk 44 dB(A).*

Damit hat das Regierungspräsidium de facto für das dortige Allgemeine Wohngebiet den Immissionswert für ein Mischgebiet zugelassen. Und weil das Plangebiet „Falltor“ nicht in wesentlich größerer Entfernung zu dem Zementwerk liegt, ist mit dem Planfeststellungsbeschluss de facto auch für das Plangebiet „Falltor“ im Januar 2014 ein Mischgebiets-Immissionsgrenzwert festgelegt worden.

Damit wurden dem Gemeinderat gewissermaßen „die Hände gebunden“, in dem Plangebiet doch insgesamt ein Mischgebiet festzusetzen. Mit folgender Maßgabe, gerichtet an das Landratsamt: Wenn durch Vorgaben der immissionsschutz-technischen Fachbehörden des Landes gewissermaßen vorgegeben wird, das „Falltor“ insgesamt als Mischgebiet festzusetzen, dann darf diese Festsetzung nicht im Gegenzug dazu führen, auch eine *weitgehende* Nutzung mit Wohngebäuden zu versagen.

Planungsrechtliche Begründung: Das Gebiet „Falltor“ ist so stark von Einflüssen aus dem Umfeld durchdrungen, dass es im Hinblick auf die Bewertung der zulässigen Nutzungen stets im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld zu bewerten ist. Will heißen: Wenn im Umfeld – zum Beispiel an der Brettener Straße – Gewerbebetriebe vorhanden sind, dann verkörpern Plangebiet und Umfeld *zusammen* betrachtet die intendierte Mischung der Nutzungen.

Mit Schreiben vom März 2012 hat die Lafarge Zement Wössingen GmbH zudem empfohlen, dass sich keine Gewerbebetriebe aus den Bereichen Feinmechanik, Optik oder Akustik im Gebiet „Falltor“ ansiedeln sollten. Um den Einfluss von Staub- und Schallemissionen zu minimieren wurde zudem empfohlen, Wohnräume in Richtung Bruchsaler Straße auszurichten. Dadurch solle auch eine „mögliche gefühlte Beeinträchtigung durch das Zementwerk“ berücksichtigt werden.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet, welches die Schallquellen im Umfeld untersucht hat.

Das Schallgutachten untersucht den Holzbaubetrieb in der Brettener Straße und dessen Betriebs- und Ladevorgänge. Diese Betriebsvorgänge sind diejenigen im Umfeld des Plangebiets, die zu den deutlichsten Immissionen in dem Plangebiet führen. Zwar gibt es ausgelöst durch die aufgenommene

örtliche Situation des Betriebs in dem Gebiet „Falltor“ Richtwertüberschreitungen. Doch können diese durch entsprechende Minderungsmaßnahmen an dem Betrieb vermieden werden: Schließen von Toren bei lauten Tätigkeiten im Inneren, ggf. Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile.

Hierdurch können Pegelminderungen in dem erforderlichen Umfang (5 dB) erreicht werden. Es werden deshalb keine passiven Schallschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan „Falltor“ festgesetzt, weil die zuvor genannten Maßnahmen bereits für bestehende Bebauung im Umfeld des Betriebs erforderlich wären und der Betrieb selbst von dem Geltungsbereich „Falltor“ nicht erfasst wird.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem vorliegend geplanten Mischgebiet grundsätzlich erfüllt werden können. Es ist bereits jetzt und dann auch in Zukunft das für ein Mischgebiet typische Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gegeben bzw. zu erwarten.

8 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird aus den aufgezeigten immissionschutzrechtlichen Gründen für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Paragraph 6 „Mischgebiete“ der Baunutzungsverordnung erlaubt eine Differenzierung *innerhalb* des Mischgebiets „Falltor“. Diese ist wie folgt vorgesehen: Größerer südlicher Teil: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen. Nördlicher Teil: Zusätzlich sonstige Gewerbebetriebe.

Damit kann dem gegebenen Bedarf Rechnung getragen und zudem der Vorschlag des Landratsamts ein Stück weit umgesetzt werden, den nördlichen Teil des Plangebiets etwas stärker in Richtung der gewerblichen Nutzung zu orientieren.

Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) gibt es in dem Plangebiet keinen Bedarf. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Folgende Begründungen seien im Einzelnen für getroffene Festsetzungen gegeben:

1. **GRZ 0,4:** In den vorwiegend für die Wohnfunktion vorgesehenen Teilen des Plangebiets genügt bei der intendierten Einzel- sowie Doppelhaus-Bebauung die übliche GRZ von 0,4.
2. **Maß der baulichen Nutzung:** wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Trauf-, First und Attikahöhe sowie der maximal zuläs-

sigen Zahl der Vollgeschosse. Dadurch soll die Anpassung an die Umgebungsbebauung – zum Beispiel entlang der Hauptstraße – erzielt werden. Hinweis: Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Traufhöhe von 6,00 auf 6,50 m erhöht, um eine wirklich zweigeschossige Bauweise im aufgehenden Mauerwerk zu ermöglichen.

3. **Bauweise:** es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei aus Gründen der Anpassung an die bestehende Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind.
4. **Wohneinheiten:** Das Baukonzept sieht im wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser vor, wobei für Einzelhäuser 2 Wohneinheiten und für Doppelhaushälften 1 Wohneinheit als Maximum festgelegt werden. Die Begrenzung ist städtebaulich damit begründet, dass hier keine Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, die dieses begrenzte Quartier durch erhöhten Verkehrslärm insbesondere des ruhenden Verkehrs höher belastet wird.
5. **Dachneigung:** In Anpassung an das üblichen Maß in der Ortslage: 15° bis maximal 45°.
6. **Katalog an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:** Um ortsangepasste Gebäude zu erreichen, zugleich aber auch modernere Bauweisen mit z. B. Flach-, Pult- oder Tonnendächern zu ermöglichen.
7. **Festsetzungen zur Dachgestaltung:** damit die Dächer nicht zu stark in Aufbauten aufgelöst werden und damit nicht zu mächtige Gebäude-Kubaturen entstehen. Flachdächer sollen aus ökologischen Gründen (Lebensraum und Regenwasser-Speicherung) mit mindestens 8 cm Vegetationsschicht begrünt werden.
8. **Zahl der Stellplätze:** Die Anzahl der Stellplätze ist gestaffelt nach Wohnungsgröße von 1, 1,5 und 2 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Verkehrliche Gründe erfordern diese Erhöhung, da die Verkehrsflächen im Plangebiet mit 5,50 m Breite als Mischflächen geplant und somit die Zahl der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt ist. Dies resultiert zusätzlich auch aus der Erfahrung, dass heutzutage sozusagen jeder Erwachsene einen eigenen Pkw nutzt und auf dem Grundstück abstellen können sollte.

9 Umweltbelange

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig.

Es wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein mittelgroßer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind. Außerdem wird, bedingt durch den hohen Bestand an Bäumen, festgesetzt, dass diejenigen Bäume auf den privaten Baugrundstücken, die nicht durch Baumaßnahmen beseitigt werden

müssen, erhalten werden sollen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind.

10 Bodenordnung und Umsetzung

Die Gemeinde Walzbachtal beabsichtigt, das Baugebiet „Falltor“ durch die Weber-Consulting Beratungs GmbH bzw. eine Grundstücksgesellschaft aus der Weber-Gruppe als Erschließungsträgerin erschließen zu lassen. Es soll ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden, das durch einen Umlenigungsbeschluss abgeschlossen wird.

11 Statistik – Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| Gesamtfläche: | 15.246 m² | |
| Bestand: | | |
| Wege | 729 m ² | |
| Bebauung | 878 m ² | |
| private Grünflächen | 445 m ² | |
| | 2.052 m ² | |
| Bruttobauland: | 13.194 m² | 100,0% |
| öffentliche Flächen: | | |
| Straßen: | 1.981 m ² | 15,0% |
| Wege: | 232 m ² | 1,8% |
| Parken und Zufahrten: | 299 m ² | 2,3% |
| VG | 208 m ² | 1,6% |
| private Grünfläche: | | 0,0% |
| | 2.720 m² | 20,6% |
| Nettobauland: | <u>10.474 m²</u> | 79,4% |

Die Grundstücksgrößen sind ca. - Angaben

12 Anlagen

Schalltechnisches Gutachten vom 01.02.2013

Artenschutz-Untersuchung vom September 2012