

# Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen

## **Bebauungsplan Jöhlinger Straße / Weingartener Straße**

**BEGRÜNDUNG**

**Stand 07.04.2009**

## BEGRÜNDUNG

### 1. Plangebiet – Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jöhlingen in zentraler Lage entlang der Ortsdurchfahrt/ L 559, innerhalb des förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Jöhlingen“ und hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Jöhlinger Straße, im Westen durch die Grombacher Straße und im Süden durch die Weingartener Straße begrenzt. Die Fläche ist bisher nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist sowohl entlang der Grombacher Straße als auch der Weingartener Straße durchgehend bebaut. Entlang der Jöhlinger Straße besteht nur eine teilabschnittsweise Bebauung. Der überwiegende Teil der Grundstücke wird an der Jöhlinger Straße zugewandten Seite als private Grünflächen in Form von Hausgärten genutzt.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, im rückwärtigen Teil der Grundstücke befinden sich meist Nebengebäude, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden und zum Teil bereits nachgenutzt sind. Die Bebauung ist entlang der Weingartener Straße (ehem. Ortsdurchfahrt) am dichtesten. Hier stehen die Gebäude i.d.R. ein- bis zweigeschossig, sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße. Wohnhaus und Ökonomie sind meist in einem Winkel zueinander zugeordnet, der einen inneren Wirtschaftshof umfasst. Die Gebäude sind meist als Grenzbebauung ausgeführt und grenzen ohne Vorfeld unmittelbar an den Straßenraum der Weingartener Straße. Im östlichen Teil der Weingartener Straße (Nr. 8-14) besteht sogar eine geschlossenen Bebauung. Entlang der Grombacher Straße lockert die Bebauung auf, ist aber immer noch straßenraumbegrenzend. Aufgrund der fehlenden Bautiefe ist der östliche Teil der Jöhlinger Straße bisher von einer Bebauung frei geblieben.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist bisher nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans d.h. die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die ortstypische Gebäude- und Siedlungsstruktur zu nutzen und zu erhalten. Um den Gebäudebestand langfristig zu sichern soll der Bebauungsplan Um- und Ausbaumaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden und Scheunen ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die Gemeinde Walzbachtal ist im Ortsteil Jöhlingen bestrebt, die Ortsmitte als Wohnstandort zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auf die im Jahr 1995 beschlossenen Sanierungsziele für das Gebiet „Ortsmitte Jöhlingen“ zu verweisen, die eine maßvolle Nachverdichtung des Ortskerns als ein Ziel der Sanierungsmaßnahmen definieren.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2005 als qualifizierter Bebauungsplan. Mit der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2007 wurde der Bebauungsplan umgestellt auf das vereinfachte Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

#### 4. Städtebauliches und freiraumplanerisches Planungskonzept – Begleitende Fachgutachten

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bisherige Struktur im Plangebiet weitestgehend zu erhalten. Das heißt im Einzelnen:

- Erhalt der straßenraumbegrenzenden Bebauung entlang der Grombacher Straße und Weingartener Straße
- Umnutzung der bestehenden Bausubstanz in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Ausbau/ Umbau Scheunen) in Form einer traditionellen Bebauung in zweiter Reihe mit Orientierung auf die Hofsituationen entlang der Weingartener Straße
- Sämtliche Neubaumaßnahmen sind in Kubatur, Maßstab, Dachform und Höhenentwicklung in den baulichen Bestand einzupassen

Aus freiraumplanerischer Sicht wird ebenfalls der Erhalt der privaten Grünflächen entlang der Jöhlinger Straße in Form von traditionellen Nutzgärten vorgesehen. Dabei sollen auch die vorhandenen Habitatstrukturen der Nutzgärten erhalten bleiben.

Um die Rahmenbedingungen der weiterführenden Bebauung abzurufen wurden zwei Fachgutachten in Auftrag gegeben, welche sich einerseits auf die Frage des Besonderen Artenschutzes und andererseits auf die Lärmbelastungen ausgehend von der nördlich angrenzenden Jöhlinger Straße (Landesstraße) beziehen.

#### Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ausreichend im Bebauungsplanverfahren zu würdigen wurde eine tierökologische Relevanzprüfung beauftragt, um mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Aspekte des Besonderen Artenschutzes abzurufen. Die von der Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG), Detzel & Matthäus erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Habitatstrukturanalyse, die die Eignung des Standortes als Lebensstätte für geschützte Arten prüft und Hinweise auf mögliche Vorkommen ermittelt. Die Begehung des Untersuchungsgebietes zur Erfassung aller relevanten Habitatstrukturen fand am 03.04.2008 statt. Darauf aufbauend erfolgte die Ermittlung eines möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials und möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Im Ergebnis ist eine grundsätzliche Eignung des Untersuchungsgebiets für gebäude- und gehölzbrütende Vögel festzustellen, die allerdings durch verkehrsbedingte Störwirkungen, als auch durch menschliche Aktivitäten beeinträchtigt ist. Angesichts dieser Vorbelastung und der geringen Größe der Eingriffsfläche ist davon auszugehen, dass auch bei der Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kein Verbotstatbestand ausgelöst wird, da die ökologische Funktion weiterhin gewährleistet ist. Hinsichtlich der erheblichen Störung oder Tötung sind ebenfalls keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Gleichwohl wird eine rechtzeitige Baufeldbereinigung vor Beginn der Brutzeit empfohlen, um auch bei einer Vorhabensrealisierung im Frühjahr/Sommer unbeabsichtigte Direktverluste sicher vermeiden zu können. Des Weiteren wird das Anbringen von Schwalbennistplätzen an den Gebäuden empfohlen.

Im Ergebnis konnte von Seiten der Gutachter außerdem eine potentielle Eignung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse und Eidechsen festgestellt werden, jedoch konnten keine Anzeichen für eine tatsächlich existierende Population gefunden werden. Vertiefende Untersuchungen für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen werden von den Gutachtern nicht vorgeschlagen.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

## **Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz**

Entsprechend der Anregung des Amts für Umwelt und Arbeitsschutz wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzgutachten beauftragt, welches durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden erarbeitet wurde. Auf das Gutachten mit Stand vom 05.05.2008, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens und die empfohlenen Festsetzungsinhalte wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingebunden. Auf den Punkt 5.13 der Begründung wird verwiesen.

## **5. Planinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und der Gesamtcharakteristik des umliegenden Quartiers (Kernortslage mit einem Mix aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung) wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation (geringe Straßenquerschnitte und frequentierte Landesstraße) sowie der angrenzenden Wohnbebauung werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hier existieren in Bezug auf die siedlungsstrukturelle Lage und die Erschließungssituation innerhalb der Gemeinde Walzbachtal adäquatere Standorte.

Gartenbaubetriebe, werden vor dem Hintergrund ausgeschlossen, dass die im Kernort liegenden Flächen im Zuge einer Innenentwicklung Nutzungen zugeführt werden sollen, die den Kernort stärken und dem städtebaulichen Charakter des Kernortes (bauliche Dichte, bauliche Struktur) entsprechen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da entlang der Landesstraße bereits Angebote in verkehrstechnisch besserer Lage existieren.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund des Schutzes der Wohnnutzung in der Nachbarschaft.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe über die Regelung zu Traufhöhen und Firsthöhen jeweils mit Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage der Baufenster eine klare Regelung der Grundstücksausnutzung und der Flächeninanspruchnahme sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung. Um eine Einbindung der neuen Baukörper in die umgebende Bestandsstruktur in Bezug auf eine Gleichartigkeit in der Höhenentwicklung sicherzustellen, werden zudem Mindest- und Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind so festgesetzt, dass sie i.d.R. ca. 80cm über dem vorhandenen Höhenniveau der angrenzenden Straße bzw. Gehwege liegen. Damit ist sichergestellt, dass die Erdgeschossnutzungen trotz der unmittelbaren Nähe zum Straßenraum (Baulinie entlang Weingartener Straße und Grombacher Straße) durch den Höhenversatz genügend Privatheit haben.

### **5.3 Bauweise**

Entsprechend der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen unterschiedlichen Bauformen werden die Bauweisen für die einzelnen Baufelder differenziert festgesetzt. Für die Bebauung im Baufeld A wird ausschließlich eine Einzel- Und Doppelhausbebauung zugelassen, um den

städtebaulichen Charakter der Bebauung an der Grombacher Straße bzw. Jöhlinger Straße mit ihrer aufgelockerten Struktur aufzunehmen.

Für die Bebauung im Baufeld B gilt die geschlossene Bauweise, um die bestehende „Scheunenzeile“ in ihrer jetzigen Form langfristig zu erhalten.

Für die Bebauung im Baufeld C ist eine abweichende Bauweise bei der jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden muss vorgeschrieben.

Für die Bebauung im Baufeld D gilt wiederum die geschlossene Bauweise, um den städtebaulichen Charakter der Bebauung mit einer durchgehenden Straßenfront an dieser Stelle zu erhalten.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur städtebaulichen Gliederung und Strukturierung des Plangebietes werden Baufenster über Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden entlang der Weingartener Straße und Grombacher Straße hin festgesetzt, um hier über den Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude hinaus eine klare, den Straßenraum begrenzende Raumkante analog der angrenzenden Bestandsbebauung zu entwickeln.

Die Lage der Baufenster definiert zur Jöhlinger Straße hin die Ausbildung eines rückwärtigen Freiraums in Form von traditionellen Nutzgärten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen (mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes und Anlagen zur Unterstellung von Gartengeräten zur Bewirtschaftung der Nutzgärten bis zu einer Kubatur von 8cbm) ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um bei der verdichteten Bauweise in zweiter Reihe entlang der Weingartener Straße ausreichende Nutzflächen als Freiräume zur Verfügung stellen zu können, welche visuell im Ortsbild ablesbar sind.

#### **5.5 Stellung der Gebäude**

Die Stellung der Gebäude ist zwingend festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen entspricht der vorhandenen Struktur. In Teilbereichen des Baufeldes A (entlang Jöhlinger Straße) und im Baufeld D ist sowohl eine giebel- als auch traufständige Stellung des Hauses zur angrenzenden Straße möglich. Abweichend davon sind bei untergeordneten Nebengebäuden (Giebel- oder Winkelbauten) rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufende Nebenfirste zulässig.

#### **5.6 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche dient ausschließlich als öffentlicher Parkplatz und ist zur planungsrechtlichen Absicherung mit einer Widmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkierungsfläche versehen.

#### **5.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Zur Regelung von Grundstückszufahrten innerhalb des Plangebietes und damit auch zur städtebaulichen Gliederung der Lage von Zufahrtsbereichen und Stellplätzen werden Festsetzungen zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt getroffen. Dies gilt für Teilbereiche der Jöhlinger Straße, um sicherzustellen, dass der dörfliche Charakter mit innerörtlichen Grünflächen (hier: Nutzgärten in ihrer traditionellen Form) bewahrt bleibt und diese Flächenanteile visuell nicht durch Zufahrten und Stellplatzanlagen belastet werden

## 5.8 Grünflächen

Die Grünfläche im Kreuzungsbereich von Jöhlinger Straße und Weingartener Straße dient ausschließlich als öffentliche Parkanlage und ist zur planungsrechtlichen Absicherung mit einer Widmung als Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage versehen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke an der Jöhlinger Straße zugewandten Seite werden als private Grünflächen (Zweckbestimmung: Nutzgärten) genutzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Fortführung dieser das Ortsbild prägenden Nutzung sind diese Flächen mit einer Widmung als private Grünfläche – Zweckbestimmung Nutzgärten versehen.

## 5.9 Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Gliederung und Akzentuierung des Straßenraumes im Bereich der Ortsdurchfahrt. Es entspricht der grünordnerischen Zielsetzung, innerhalb der vorhandenen dichten Bebauung ein Mindestmaß an Durchgrünung und Straßenraumgliederung entlang der Jöhlinger Straße zu gewährleisten.

## 5.10 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Vermeidung übermäßiger Versiegelungen und im grünordnerischen Minimierungsaspekt wird festgesetzt, dass Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen so hergestellt werden, dass darauf anfallendes Oberflächenwasser flächig versickert werden kann.

Zusammen mit der Regelung zur Begrünung von Flachdächern von Carports sind die Festsetzungen Teil der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen mit Bezug auf die Schutzgüter Boden / Wasser.

## 5.11 Stellplätze

Um eine geregelte Parkierung gewährleisten zu können und den öffentlichen Raum nicht mit privater Parkierung zu belegen, sind alle notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Garagen und Tiefgaragen werden im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen, um die bereits verdichtete Wohnbebauung nicht durch zusätzliche Garagenbauwerke und bei Tiefgaragen mit deren Zufahrten in der baulichen Dichte zu belasten.

## 5.12 Höchstzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf eine pro Wohngebäude begrenzt. Als Wohngebäude gilt bei Doppelbebauungen die einzelne Wohneinheit, also die Doppelhaushälfte bzw. die einzelne Einheit einer Hausgruppe. Damit soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch Einliegerwohnungen in dem bereits städtebaulich stark verdichteten Plangebiet vermieden werden.

## 5.13 Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Um möglichen Lärmeinwirkungen ausgehend von der Jöhlinger Straße auf das Plangebiet des Bebauungsplans zu prüfen, wurden im Rahmen eines Fachgutachtens (Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, Stand vom 05.05.2008) anhand schalltechnischer Untersuchungen die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Straßen und

der Parkierungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs auf die schützenswerte Bebauung innerhalb des Plangebietes ermittelt und mit den Planungsrichtpegeln nach DIN 18005 als Grundlage für einen Bebauungsplan beurteilt.

### **Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume**

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben dabei ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen werden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan durch die Übernahme der von den Fachgutachtern empfohlenen Festsetzungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen abgesichert werden:

- Passive Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile nach DIN 4109
- An den von Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern ist durch ein geeignetes Lüftungssystem (Grundrissorientierung, technisches Lüftungssystem) ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen

### **Geräuschimmissionen in den privaten und öffentlichen Grünflächen**

Auch im Bereich der privaten und öffentlichen Freiflächen wird anhand der Ergebnisse des Fachgutachtens der Orientierungswert für Kleingartenanlagen / Parkanlagen von 55 dB(A) bzw. der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) überschritten. Sollten hierbei die privaten und öffentlichen Grünflächen als schützenswerte Aufenthaltsorte dienen und somit vor den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms geschützt werden, wäre eine aktive Schallschutzmaßnahme über die gesamte Länge der Grünflächen und einer Höhe von mindestens 2,5m erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird bei den mit der Zwecksbestimmung „Nutzgarten“ belegten privaten Grünflächen und den im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Freiflächen jedoch nicht von schützenswerten Aufenthaltsräumen ausgegangen und auf die Festsetzung von den genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Dies vor folgendem Hintergrund:

Ziel des Bebauungsplans ist es, in zweiter Reihe zur Weingartener Straße eine bauliche Entwicklungsoption zu ermöglichen, welche sich an der traditionellen städtebaulichen Grundstruktur der Hofbebauung orientiert, eine nach Süden auf den Innenhof ausgerichtete Bebauung vorsieht und nach Norden in einer für die Freiraumnutzung wenig attraktiven Himmelsrichtung eine geschlossene Kante zur Jöhlinger Straße hin ausbilden soll. In diesem Sinne sind auch vor dem Hintergrund der notwendigen Festsetzungen zum Schutz der Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude (vgl. Empfehlung zur Festsetzung oben) Aufenthaltsräume zur Schall abgewandten Seite und damit nach Süden zur Weingartener Straße hin zu orientieren und in der Folge nicht zur Jöhlinger Straße auszurichten.

In der Konsequenz werden die verbleibenden privaten Freiflächen nördlich des Baufensters weiterhin wie in ihrer heutigen Funktion auch als private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Nutzgarten" charakterisiert und bedingen in der Folge keine schützenswerte Aufenthaltsfunktion.

Im Bereich der öffentlichen Freiflächen wird ebenfalls eine "schützenswerte Aufenthaltsfunktion" aus freiraumplanerischer Sicht nicht gesehen, da die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in ihrer heutigen und auch beizubehaltenden Gestaltung eher einen Kopf im Kreuzungsbereich Jöhlinger Straße / Weingartener Straße ausbilden, eine Wegeverteilungsfunktion beinhalten und zum Aufenthalt dienende öffentliche Freiräume an anderer, vor Lärm besser geschützter Stelle im Ortsgefüge vorrangiger vorhanden sind.

#### **5.14 Schutzflächen, Sichtfelder**

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder und deren Freihaltung dienen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich der Jöhlinger Straße / Weingartener Straße

### **6 Planinhalte der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

#### **6.1 Farbe und Material der Dacheindeckung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, äußere Gestaltung**

Die Festsetzungen zu Farbe und Material der Dacheindeckung sowie Dachform und Dachneigung orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und gewährleisten, dass sich die ergänzende Bebauung in ihrem Charakter in das städtebauliche Bestandsumfeld einfügt.

Abweichungen bei der Dacheindeckung sind dann zulässig, wenn damit Zugewinne aus erneuerbaren Energien erzielt werden können. Diese Vorgabe unterstützt die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern.

Um sicherzustellen, dass zusammenhängende Gebäudeeinheiten entsprechend dem umliegenden Bestand eine einheitliche Dachform erhalten, werden hierzu Festsetzungen getroffen.

Um Carports visuell in ihrer Höhenentwicklung aufgrund der Dachform im Kontext der verdichteten Bebauung nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen, werden für Carports ausschließlich Flach- und Pultdächer zugelassen

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sichern einerseits eine angemessene Ausnutzung des Dachraums vor dem Ziel der Generierung von Wohnraum auch in den Dachgeschossen, gewährleisten aber andererseits auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Bestand.

Die Festsetzungen zu äußerer Gestaltung dienen dazu, im Sinne des Nachbarschutzes visuelle Belastungswirkungen durch Reflektionen / Spiegelungen zu vermeiden und die neu entstehenden Baukörper in das umgebende Bestandsumfeld einzufügen.

#### **6.2 Werbeanlagen**

Zum Erhalt eines geschlossenen Ortbildes werden Vorgaben für Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen gemacht. Generell gilt, dass sich Werbeanlagen in Form, Gestalt und Material der Bebauung unterordnen sollen und nur im Bereich der Erdgeschosszone von Gebäuden angebracht werden können. Im Sinne des Nachbarschutzes sind Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände, u.ä. unzulässig.

#### **6.3 Art und Höhe von Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume im Charakter traditioneller rückwärtiger Nutzgärten erreicht wird. Die Maßgaben zu den Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und garantieren eine Verkehrssicherheit (Höhenentwicklung, Verletzungsschutz, Freihalten Lichtraumprofil Straßenrand).

### **6.3 Garagen und Stellplätze**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, 2. LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohnung festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. In diesen Bereichen ist eine verkehrssichere Straßenführung i. V. m. geordneten Verhältnissen des ruhenden Verkehrs nur über eine Entlastung des öffentlichen Raums durch parkende Kfz zu erreichen. Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

### **6.4 Gestaltung von Nebenanlagen und privaten Grundstücksflächen**

Zur Sicherstellung einer gestalterischen Einheitlichkeit von Nebenanlagen mit visuellem Bezug zum öffentlichen Raum werden Festsetzungen zur Gestaltung von Abfallbehältern und Stellplatzanlagen getroffen.

Zur Sicherung eines trotz der baulichen Dichte der Bebauung in zweiter Reihe dennoch zur Jöhlinger Straße hin durchgrüntes Erscheinungsbilds und zur Sicherstellung des Charakters einer rückwärtigen Nutzgartenzone werden Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung von privaten Grundstücksfreiflächen getroffen.

### **6.5 Freileitungen, Antennen**

Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild kann in seinem visuellen dreidimensionalen Erscheinungsbild durch eine Vielzahl von Freileitungen beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird die Maßgabe getroffen, Niederspannungsleitungen generell unterirdisch zu führen.

Das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes kann gleichermaßen durch eine Häufung von Antenneneinrichtungen gestört werden. Um diese in ihrem Erscheinungsbild unauffälliger zu machen ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.