



Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan

„Finkenstraße“, Ortsteil Berghausen

– Begründung – (Entwurf)

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.790 m² *) liegt am Ortsausgang Berghausen in Richtung Wöschbach. Es wird nördlich und östlich durch die Finkenstraße begrenzt. Südlich des Plangebietes liegt die Wöschbacher Straße, westlich grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

*) Nettofläche 4.359 m² (6.790 m² - 2.431 m² Überlappungsfläche von Bebauungsplan Schleichling-Rohracker-Ebene)

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Für die vormals unbebaute Fläche wurde im Jahr 2012 vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren wurde mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 07.05.2015 abgeschlossen. Der VGH Baden-Württemberg hat den Bebauungsplan im Zuge des vorläufigen Rechtsschutzes per Beschluss vom 09.08.2016 außer Vollzug gesetzt. Zuvor war noch ein Mehrfamilienhaus genehmigt worden, das zwischenzeitlich fertig gestellt ist. Das Gericht stützt seine Entscheidung hauptsächlich auf die Wahl des falschen Aufstellungsverfahrens und der deshalb (konsequenterweise) nicht durchgeführten Umweltprüfung inkl. Umweltbericht.

1.3 Verfahren und Verfahrensablauf

Da zu erwarten ist, dass der VGH Baden-Württemberg die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Hauptsacheverfahren bestätigen würde, ist eine Heilung des Bebauungsplanes nicht möglich. Es ist eine erneute Aufstellung des Bebauungsplanes – diesmal nach § 13b BauGB – notwendig. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Nr. 2 BauGB sind auch beim Verfahren § 13b BauGB nicht erforderlich.

Der § 13b BauGB hat dem Grunde nach die gleiche Rechtsfolge wie der § 13a BauGB, jedoch mit der Möglichkeit, dass die überplante Fläche auch außerhalb eines überbauten Bereiches sein kann, sofern diese direkt an bebaute Siedlungsfläche angrenzt.

1.4 Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der beabsichtigten Überplanung stimmte der Regionalverband im ersten (§ 13a-)Verfahren zu, so dass nicht zu erwarten ist, dass sich die Haltung des Regionalverbandes bei diesem Verfahren ändern wird.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Nach § 13b BauGB wäre bei dieser Art der Schaffung von Baurecht der FNP entsprechend anzugleichen.

1.5 Bestehende Verhältnisse

a) Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das relativ kleine Plangebiet ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, für welches vor dem VGH-Beschluss noch die Baugenehmigung erteilt wurde. Ansonsten liegt das Plangebiet brach. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Ebenso im Norden. Die südliche Plangrenze bildet die K3541 (Wöschbacher Straße). Die Umgebungsbebauung dient überwiegend der Wohnnutzung, vereinzelt sind in einiger Entfernung nicht störende Betriebe zu finden. Die unmittelbare Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet. Dies setzt auch der angrenzende Bebauungsplan „Schleichling, Rohräcker, Ebene“ so fest. Nordöstlich befindet sich zudem ein Spielplatz, der ringsum durch einen breiten Grünstreifen umschlossen wird.

b) Naturräumliche Gegebenheiten/Artenschutz

Auch wenn nach § 13 b) BauGB ein auf dieser Vorschrift aufgebauter Bebauungsplan so gestellt ist, als wären seine Inhalte bereits (früher) umgesetzt worden, so hat die Gemeinde dennoch die Fläche auf ihre naturräumliche Situation sowie auf das Vorkommen geschützter Tierarten untersuchen lassen. Das Arbeitsergebnis hieraus findet sich im Gutachten des Büros Hubert Haller vom 11.07.2017 „Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Finkenstraße“ wieder.

Aus Sicht des Artenschutzes ist festzuhalten, dass im östlichen Plangebiet zwei adulte Zauneidechsen erfasst werden konnten. Deren zuzuordnender Lebensbereich erstreckt sich vollständig über das Baufenster „E“. Auch das Baufenster „C“ ist in untergeordnetem Bereich hiervon betroffen, wobei es sich hierbei um eine Fläche handelt, die ohnehin nicht mit baulichen Anlagen i. S. § 2 LBO BW versehen werden darf.

Die betroffenen Flächen sollen bei der Entwicklung des Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk erhalten.

c) Lärmsituation im Gebiet

In einiger Entfernung – südöstlich – zum Plangebiet verlaufen die Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. des Karlsruher Verkehrsverbundes. Eine Beeinträchtigung durch den Schienenverkehrslärm erscheint aufgrund der Entfernung (zwischen 250 m und 300 m) ausgeschlossen, was durch die Planfeststellungsunterlagen für die Stadtbahn und – aus aktueller Zeit – durch die Ergebnisse bei der Aufstellung des Lärmsituationsplans Pfinztal zu vermuten ist. Zwischen den Schienenanlagen und dem Plangebiet befinden sich – neben einer Wohnbebauung – und im Abstand von rund 60 bzw. 110 m zwei Rasensportplätze, die von dem angestammten Fußballverein genutzt werden. Im Sommer finden hier auch Turniere statt. Auch hier ist jedoch nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Gemeinde hat jedoch zur Untermauerung dieser Einschätzung einen Fachbeitrag „Schall und Verkehr“ durch das Büro Modus Consult erstellen lassen. Das Gutachten dieses Büros vom Juli 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Lärmsituation die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten werden und deshalb die neuen Gebäude gegen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr zu schützen sind.

Da vorliegend aufgrund der bestehenden Situation keine aktiven Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen erwünscht (und auch nicht möglich) sind, sollen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen.

Für das bestehende Straßennetz mit seiner Bebauung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Mehrverkehr die Handlungsschwellen nach der 16. BImSchV nicht erreicht.

Die errechneten Lärmemissionen aus dem Betrieb des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Sportgeländes lassen erkennen, dass dort die Grenzwerte der 18. BImSchV eingehalten werden und die aus dem Verkehrslärm resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Plangebiet ausreichend sind, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

1.6 Erschließung

Fahrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wöschbacher Straße bzw. die bestehende Finkenstraße. Die Einfahrt von der Wöschbacher Straße in die Finkenstraße und umgekehrt ist bislang nicht möglich, da hier Verkehrspoller zur Vermeidung von Durchgangsverkehr eingesetzt wurden. Dies ist aber nicht einer Belastung der Finkenstraße geschuldet, sondern dem Ausfluss der alten und zwischenzeitlich aufgegebenen B 293 / Wöschbacher-Tal-Trasse-Planung. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes ist die Finkenstraße nur in eine Richtung zu öffnen, so dass eine direkte Anfahrbarkeit der neuen Baugrundstücke und des Quartiers von der Wöschbacher Straße her kommend möglich ist. Die Ausfahrtsbereiche der zu erschließenden Grundstücke sind hinsichtlich des Geländes, der Pflanzungen und der Bebaubarkeit so gestaltet, dass keine Sichtbehinderungen gegeben sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zunächst eine vollständige Öffnung der Finkenstraße angestrebt. Aufgrund der für die Ausfahrt aus der Finkenstraße erforderlichen Sichtwinkel, die derzeit nicht gewährleistet werden können, kann die geplante, vollständige Öffnung jedoch nicht realisiert werden, sie soll unterbleiben und wird mit diesem Bebauungsplan nicht weiter verfolgt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB wurde gemeinsam mit dem Landratsamt Karlsruhe und dem Polizeipräsidium Karlsruhe folgende verkehrliche Lösung in Bezug auf die einseitige Öffnung der Finkenstraße entwickelt:

Da der ursprünglich vorgesehene Wendehammer nahe zur K 3541 unter Aspekten der Verkehrssicherheit im Falle der oben beschriebenen einseitigen Öffnung negative Auswirkungen mit sich bringen könnte (der aus der Wöschbacher Straße einmündende Verkehr könnte mit wendenden Fahrzeug kollidieren), soll der betroffene Abschnitt der Finkenstraße östlich des Baufensters E bis zur Einmündung in die K 3541 (Wöschbacher Straße) als **unechte Einbahnstraße** ausgewiesen werden. Dies bedeutet, dass zwar Fahrzeuge von der Wöschbacher Straße in die Finkenstraße einfahren dürfen, jedoch eine Ausfahrt von Fahrzeugen aus der Finkenstraße nicht erlaubt ist. **Diese verkehrliche Regelung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, nach den Bestimmungen der StVO** (Müllfahrzeug kann entgegengesetzt fahren).

Im Rahmen der Realisierung des Gebietes wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt vorgenommen, wofür die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe schon vorliegt.

In der Vergangenheit erfolgte vereinzelt eine vorübergehende Öffnung der Finkenstraße zu Umleitungszwecken. Aus den dabei gewonnenen Erkenntnissen lässt sich ableiten, dass die Finkenstraße durchaus geeignet ist, ein gewisses „Mehr“ an Verkehr aufzunehmen. Die Finkenstraße ist eine Wohn-/Sammelstraße im Sinne der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Die Fahrbahnbreite für Erschließungsstraßen (zweistreifige Fahrbahnen) beträgt nach der RAS 06 für den Regelfall zwischen 4,50 m und 5,50 m. Diese Breite weist die Finkenstraße auch im Bereich des Plangebietes auf. Die Entwicklung der Finkenstraße zu einer „Abkürzungstrecke“ ist bei einer Öffnung nicht zu befürchten, da sich eine vermeintliche attraktive Abkürzung durch die Öffnung nicht ergibt (keine Netzfunktion). – Auf die vorbeschriebenen Ausführungen zu den Inhalten in Bezug auf die Verkehrsverlärmung der Finkenstraße des Modus-Gutachtens vom Juli 2017 wird verwiesen.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhalts soll und wird die vollständige Öffnung der Finkenstraße zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die Teilöffnung der Finkenstraße bildet die Möglichkeit für die direkte Erschließung und Anfahrbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke aber auch der vorhandenen Siedlungsfläche dort. Eine indirekte Erschließung ausschließlich über die Lerchenstraße/Finkenstraße ist nicht sinnvoll. Die gewählte Verkehrsführung lässt auch zu, dass bei einer Teil-Öffnung der Finkenstraße die heutigen Anwohner im Quartier einen weiteren Straßenanschluss erhalten und somit auch die Verteilung des Quartierverkehrs sich „ausdünnt“. – Es ist davon auszugehen, dass auch von Richtung Berghausen her kommend die Anfahrt des Quartiers über die Wöschbacher Straße vorgezogen und eine Fahrt durch das Wohngebiet über die Lerchenstraße/Bestandsbebauung Finkenstraße (30-er Zone mit Rechts-vor-links-Regelung) im Regelfall eher vermieden wird.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze können im neuen Plangebiet untergebracht werden. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert. Im Bebauungsplan sind weiterhin ausreichend Flächen für Nebenanlagen – Zweck: Garagen/Stellplätze und Carports – vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel wurde mit 1,5 festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 370 m Entfernung befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Am Stadion“ der Linie S5. Weiterhin besteht Anschluss an Wöschbach und Berghausen über die Regiobuslinie (Haltestelle Brunnenstraße).

Technische Erschließung

Das Gebiet ist an die Wasserversorgung sowie an die Kanalisation und an Versorgungsleitungen anzuschließen. Bezüglich der Kanalisation ist festzustellen, dass die Bauplätze A, C und evtl. E (A und C ggfs. mithilfe einer Hebeanlage) problemlos über die Finkenstraße an die Kanalisation angeschlossen werden können. Hier besteht auch eine entsprechende Kapazität beim vorhandenen Kanal. In Bezug auf die Bauplätze B und D soll die Erschließung über die Wöschbacher Straße erfolgen. Hier besteht bereits jetzt eine (rechnerische) Überlastung des bestehenden Kanals. Diesem Umstand wird bei der Entwicklung des Baugebiets dadurch Rechnung getragen, dass die Herstellung von Zisternen für Regenwasser gefordert wird und zudem nach der Hauptsatzung der Gemeinde prinzipiell die Rückstauhöhe mit Oberkante Straße festgelegt ist. Daneben schreiben die einschlägigen DIN-Normen ohnehin vor, dass unter Straßenniveau liegende Räume durch Rückstausicherungen besonders geschützt werden müssen.

1.7 Geprüfte Alternativen

Die Entwicklung des Plangebietes zwischen Wöschbacher Straße (K 3541) und Finkenstraße bietet sich vor allem deshalb an, weil die hierfür notwendige Infrastruktur weitge-

hend vorhanden ist. Günstiger gelegene Alternativflächen in Berghausen sind nicht ersichtlich.

In Berghausen gibt es momentan 32 (Stand Juli 2017) bebaubare Baulücken. Sämtliche sind in Privat-Besitz. Ihre „Mobilisierung“ war in der Vergangenheit nicht möglich, sprich eine Zuführung auf den freien Markt zum Zwecke einer Bebauung konnte nicht erlangt werden. – Und der Wohnungsdruck in Berghausen als Siedlungsfläche am Rande von Karlsruhe ist enorm hoch.

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Planungskonzeptes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf Anordnung und Zuschnitt der Bauplätze geprüft. Die nun vorliegende Planung war das Ergebnis dieser Prüfung und der Abstimmung mit den Grundstückseinwerfenden im früheren Verfahren. Die Grundstücke wurden bereits umgelegt, woraus die Gemeinde zwei Bauplätze erhielt, die sie an Private weiterverkaufte. Ziel der Planung ist es, eine lockere, durchgrünte Bebauung zu erreichen, die – auch unter Beachtung des Standortes (Ortseinfahrt) – nicht zu massiv wirkt, den Charakter der bestehenden Umgebungsbebauung – insbesondere in Bezug auf die Höhenabwicklung – aufgreift und sich durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen und Gestaltung in die umgebende Landschaft einfügt.

Pfinztal – besonders der OT Berghausen - hat, aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Karlsruhe, der bestehenden Anbindung und seiner Landschaft eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur für die Schaffung von Wohnraum prädestiniert. In diesem Zusammenhang sind der angrenzende Spielplatz sowie die räumliche Nähe zum Bildungszentrum und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und Versorgungsbereiche hervorzuheben.

1.8 Auswirkungen der Planung

a) Umweltauswirkungen

Nach § 13b BauGB wird ein auf dieser Vorschrift entwickeltes Plangebiet rechtlich so gestellt, als sei es schon immer da.

Die Gemeinde hat – wie bereits unter Ziff. 1.5 b angeführt - jedoch durch das Büro Haller (Gutachten vom Juli 2017) natur- und artenschutzrechtliche Überprüfungen vornehmen lassen.

Auch wenn nur zwei Zauneidechsen vorgefunden wurden, so ist doch anzunehmen, dass auch unentdeckte Zauneidechsen vorhanden sind. Aus diesem Grunde sollen die vom Gutachter erkannten „Verdachtsflächen“ mit einem Amphibienzaun umgeben und die auf den Flächen vorhandenen Zauneidechsen eingesammelt und umgesiedelt werden. Hierfür scheint eine im Zuge der Panentwicklung des Baugebietes „Heilbrunn-Engelfeld“ bereits hergestellte Ausgleichsfläche (M 2) geeignet zu sein. Diese ist im Eigentum der Gemeinde.

Für das Einsammeln und Umsetzen und Ansiedeln aller vorgefundenen Zauneidechsen werden ordnungsgemäße Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt.

Die davon betroffenen, solchermaßen „belasteten“ Flächen können erst dann bebaut werden, wenn von den die Umsetzungsmaßnahmen betreuenden Ökologen bescheinigt wurde, dass die Baufläche frei von zu schützenden Arten ist. – Entsprechendes ist im Bebauungsplan geregelt.

b) Kosten

Die durch die Umsetzung der Planung angefallenen Herstellungs- und Folgekosten und KAG-Gebühren wurden bereits von den Umlegungsbeteiligten hälftig beglichen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans (Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das nördlich und nordöstlich angrenzende Gebiet (Bebauungsplan „Schleichling, Rohräcker, Ebene“) setzt als Art der baulichen Nutzung WR fest. Auch die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird zu Wohnzwecken genutzt. Diese Art der baulichen Nutzung soll auch im Bebauungsplan „Finkenstraße“ fortgeführt werden, allerdings mit gewissen zeitgemäßen „Lockerungen“ als „WA“. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Berghausen aus Richtung Wöschbach kommend. Ihm kommt somit eine prägende Wirkung zu. Der Übergang von freier Landschaft zu Ortschaft soll – städtebaulich, aber auch in Bezug auf Natur und Umwelt – so verträglich wie möglich gestaltet werden. Werbeanlagen und Beschilderungen, die grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, sollen vermieden werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen sollen eine der Umgebung entsprechende lockere, durchgrünte Bebauung gewährleisten, die sich auch in Bezug auf die Höhenabwicklung an den Bestandsgebäuden orientiert.

2.3 Bauweise

Um eine lockere, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten, wird offene Bauweise festgesetzt. Die geplante Bebauung soll so möglichst schonend in die vorhandene Umgebung und Landschaft integriert werden.

Diese Festsetzung dient weiterhin Aspekten des Brandschutzes, der Belüftung, der Belichtung, des störungsfreien Wohnens, der nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Über diese Festsetzung wird die Anordnung der Baukörper gesteuert, so dass eine verträgliche Bebauung analog zu der in der Umgebung vorhandenen Bebauung gewährleistet ist.

2.5 Bauflächen mit besonderer – artenschutzrechtlicher - Restriktion

Für die sich aus dem bereits vorgenannten Gutachten des Büros Haller ergebenden Verdachtsflächen sollen die üblichen Festsetzungen für den Wohnungsbau getroffen werden, jedoch mit der aufschiebenden Bedingung, dass in diese Flächen erst dann eingegriffen werden kann, wenn die Umsiedlung der zu schützenden Arten (derzeit Zauneidechsen) erfolgreich abgeschlossen ist.

2.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Die Begrenzung der Höhe gewährleistet ein harmonisches Einfügen der hinzukommenden Bebauung im Hinblick auf die Bestandsbebauung und Topographie des Geländes (Hanglage).

2.7 Schallschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen werden normierte Vorgaben zum passiven Schallschutz gemacht.

Das Betreiben aktiven Schallschutzes ist aus Platzgründen nicht möglich. Solche Anlagen sind an dieser exponierten Stelle auch nicht aus städtebaulichen Gründen erwünscht.

2.8 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der (hierfür vorgesehenen) bebaubaren Flächen errichtet werden. Diese Festsetzung sichert die Aufrechterhaltung des funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) und steuert eine Versiegelung der Baugrundstücke. Somit unterstützt sie auch (zumindest indirekt) die im Rahmen des § 9 Abs. Nr. 25 BauGB getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

2.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechenden Bepflanzungsvorschläge für öffentliche und private Flächen tragen maßgeblich zur Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich bei und integrieren das Gebiet mit seinen Gebäuden in das bestehende Wohnumfeld. Die vorgeschlagenen Baumstandorte sollen auch zu einer optischen Verkehrsberuhigung beitragen. Auch wenn es sich bei den im Plan eingezeichneten „Bäume“ um Bepflanzungsvorschläge handelt, so soll doch die ausgewiesene Anzahl der Bäume im Plangebiet untergebracht werden. Dabei wird es in die Hand des Planes der Wohnhäuser gelegt, Pflanzung und Kubus zu einem harmonischen Ganzen zusammenzubringen.

Nicht versiegelte (Grün-)Flächen bzw. wasserdurchlässig befestigte Flächen bieten außerdem den Vorteil der Regenwasserrückhaltung bzw. der Versickerung von Niederschlagswasser. Die Hausgärten können als Rückzugsort bzw. Lebensraum für heimische Tiere dienen.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen dem Erhalt der Harmonie des Orts- und Straßenbildes und tragen dazu bei, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht, das die neue Bebauung an den Bestand heranführt.

Eine Verwendung von reflektierenden Materialien wird insgesamt untersagt, um eine mögliche Blendwirkung in Bezug auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Die geforderte Abstimmung in der farblichen Ausführung der Fassaden und Dächern von Doppelhäusern soll – wie bereits oben beschrieben – zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen. Ein Durchsetzungsanspruch auf Grundlage des Art. 14 GG kann hieraus nicht abgeleitet werden (vgl. VGH Beschl. v. 04.05.1998 – 8 S 159/98).

3.2 Werbeanlagen und Automaten

Das generelle Verbot für das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten in Vorgärten und an Einfriedungen im Plangebiet (reines Wohngebiet) trägt zur optischen Erhaltung und Wahrung des angestrebten Gebietscharakters bei. Weiterhin soll der angestrebte städtebaulich hochwertige Übergang von der freien Landschaft zur Ortsrandbebauung nicht durch entsprechende Anlagen beeinträchtigt werden.

3.3 Standorte für Abfallsammelbehälter

Werden die Standorte für Abfallsammelbehälter nicht in die Gebäude integriert, so hat eine den örtlichen Bauvorschriften entsprechende Begrünung der Standorte bzw. der Verkleidungen zu erfolgen. Durch diese Vorschrift, die der grünordnerischen und städtebaulichen Gestaltung des Siedlungsgebiets dient, werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Wohnumfeldes reduziert.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Einfriedungen (Hecken) auszubilden. Hierdurch soll – in Verbindung mit den Pflanzvorschlägen und -geboten – eine Abrundung der Ortsrandlage geschaffen werden.

3.5 Flächenversiegelung

Die so angestrebte Durchgrünung des Gebiets soll zu einer besseren Integration in Bezug auf den angrenzenden Freiraum beitragen und die Bemühungen in Bezug auf ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld unterstützen. Auf die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

3.6 Regenwassernutzung

Die Vorschrift soll zu einer Abflussminderung von Niederschlagswasser (dezentrale Rückhaltung) beitragen. Außerdem wird eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Brauchwassernutzung angestrebt. Gespeichertes Niederschlagswasser kann beispielsweise für das Gießen der Hausgärten verwendet werden – oder (und noch besser) zur Grauwassernutzung im Haus.

3.7 Zahl der Stellplätze

Es ist bekannt, dass im angrenzenden Plangebiet bereits heute schon ein Parkdruck herrscht. Das hat zur Folge, dass Fahrzeuge auf öffentlicher Verkehrsfläche abgestellt werden und so neben einem flüssigen Verkehr auch die Sichtbeziehungen behindern. Die getroffene Regelung kann solchem im Plangebiet entgegenwirken.

Aufgrund der Tatsache, dass die überbaubaren Flächen im Rahmen der Planung im Verhältnis sehr großzügig gestaltet sind, kann die Forderung nach einem Stellplatzschlüssel von 1,5 durchaus als moderat bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung privater Interessen ist hier nicht erkennbar.

4. Kennwerte

Fläche Geltungsbereich:	6790 m ²
Baugrundstücke:	4556 m ²
Öffentliche Grünfläche:	200 m ²
Überlagerungsfläche mit Schleichling, Rohräcker, Ebene:	2431 m ²