

**05**

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
samt örtlichen Bauvorschriften**

**„Goethestraße –  
ehemaliger Kindergarten“**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Fassung für die Offenlage**

# **Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“**

## **Projekt-Nr.**

1741

## **Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. WieseHügel, M.Sc. T. Langer

## **Datum**

19. Juli 2018



## **Bresch Henne Mühlिंगhaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## **Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## **Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
2.1 Standortalternativenprüfung .....	5
2.2 Lage, Abgrenzung, Größe .....	5
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	7
2.3.1 Nutzungen/Vorbelastungen .....	7
2.3.2 Erschließung.....	7
2.3.3 Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur).....	8
2.3.4 Immissionen .....	8
2.3.5 Impressionen Plangebiet .....	9
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>11</b>
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	11
3.2 Flächennutzungsplan.....	12
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	12
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	13
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Planungsvarianten</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung</b> .....	<b>16</b>
7.1 Bebauung .....	16
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	17
7.3 Ver- und Entsorgung.....	17
7.4 Grünkonzept .....	17
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3 Bauweise .....	19
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .....	19
8.5 Stellplätze, Garagen und Carports .....	19
8.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen .....	20
8.7 Zahl der Wohnungen .....	20

8.8 Öffentliche Verkehrsfläche.....	20
8.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	20
8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
8.11 Anpflanzen von Bäumen.....	22
<b>9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>23</b>
9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	23
9.1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten.....	23
9.1.2 Fassadengestaltung .....	23
9.2 Werbeanlagen .....	24
9.3 Grundstücksgestaltung.....	24
9.3.1 Einfriedungen .....	24
9.4 Versorgungsleitungen.....	24
9.5 Stellplatzverpflichtung.....	24
9.6 Umgang mit Niederschlagswasser .....	24
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Plangebietes, Quelle: GoogleEarth.....	6
Abb. 2: Lage des 3.841 m <sup>2</sup> großen Geltungsbereichs, Quelle: bhm. ....	7
Abb. 3: Verortung Bestandfotos, Quelle: Foto bhm.....	9
Abb. 4: Blick in die Goethestraße Richtung Osten, Quelle: Foto bhm. ....	9
Abb. 5: Blick auf die Planfläche Richtung Nordwesten, Quelle: Foto bhm.....	10
Abb. 6: Blick in den Spitzaeckerweg Richtung Westen, Quelle: Foto bhm. ....	10
Abb. 7: Auszug Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg. ....	11
Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Villingen- Schwenningen, Quelle: Gemeinde Mönchweiler.....	12
Abb. 9: Kartenübersicht Schutzgebiete, Quelle: <a href="http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de">www4.lubw.baden-wuerttemberg.de</a> . ....	13
Abb. 10: Städtebauliche Varianten geringe, mittlere und hohe Dichte (von links), Quelle: bhm. ....	15
Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf, Bebauungskonzept, Quelle: bhm.....	16

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Wenige Kilometer nordöstlich des Oberzentrums Villingen-Schwenningen und in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Schwarzwald im Grünen gelegen, stellt die Gemeinde Mönchweiler einen attraktiven Wohnstandort, insbesondere für Familien und Senioren, dar.

In der Gemeinde Mönchweiler besteht eine dauerhaft hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, welche jedoch nicht gedeckt werden kann, da im Gemeindegebiet kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden sind. Daher plant die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um dem aktuellen wie auch dem zu erwartenden kommenden Bedarf zu entsprechen.

Durch Schließung und gleichzeitige Verlagerung des Kindergartens „Villa Kunterbunt“ stellt das Flurstück 1094 eine im Innenbereich und gegenwärtig brach liegende Fläche dar, die einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Um dieses Potential zu nutzen, soll das Flurstück 1094 zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Fläche im Innenbereich wird im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“ wird die Innenentwicklung im Gemeindegebiet gestärkt. Es besteht die Möglichkeit neue Wohnbauflächen über Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe des Ortskerns zu entwickeln, ohne neue Wohnbauflächen an den Randlagen des Gemeindegebietes in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, geachtet. Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Konkret soll das Potential, das die Gemeinde Mönchweiler als Wohnstandort so attraktiv macht bei den Planungen berücksichtigt werden und im Gebiet spürbar sein:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse insbesondere von jungen Familien,
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes,
- Integration in bestehende Wohngebietsstrukturen,
- Beibehaltung und Forcierung einer stabilen sozialen Bewohnerstruktur,
- Stetige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien soll sicherstellen, dass Mönchweiler als Wohngemeinde auch in Zukunft attraktiv bleibt und die neuen Baugrundstücke gut angenommen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Wohnraums.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1 Standortalternativenprüfung**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und um eine Reaktivierung einer Fläche im Innenbereich handelt, sind potentielle Planflächen in Form von Standortalternativen kaum vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“ eignet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortszentrum und der an drei Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als Wohnbauentwicklungsfläche. Andere vergleichbare Flächen existieren in der Gemeinde Mönchweiler nicht. Eine Standortalternativenprüfung ist demnach nicht erforderlich.

### **2.2 Lage, Abgrenzung, Größe**

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde Mönchweiler und ist an drei Seiten von bestehender Bebauung eingerahmt. Im Norden schließt eine Freifläche an, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt wird.

Auf dem nachfolgenden Luftbild ist der Standort der Planfläche innerhalb des Siedlungsbereichs nochmals verortet.



**Abb. 1: Lage des Plangebietes, Quelle: GoogleEarth.**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück 1094 sowie Teilflächen des angrenzenden Spitzaeckerwegs (Teilbereich Flurstück 1384) und der Goethestraße (Teilbereich Flurstück 1311). Die gesamte Fläche hat eine Größe von 3.841m<sup>2</sup>.

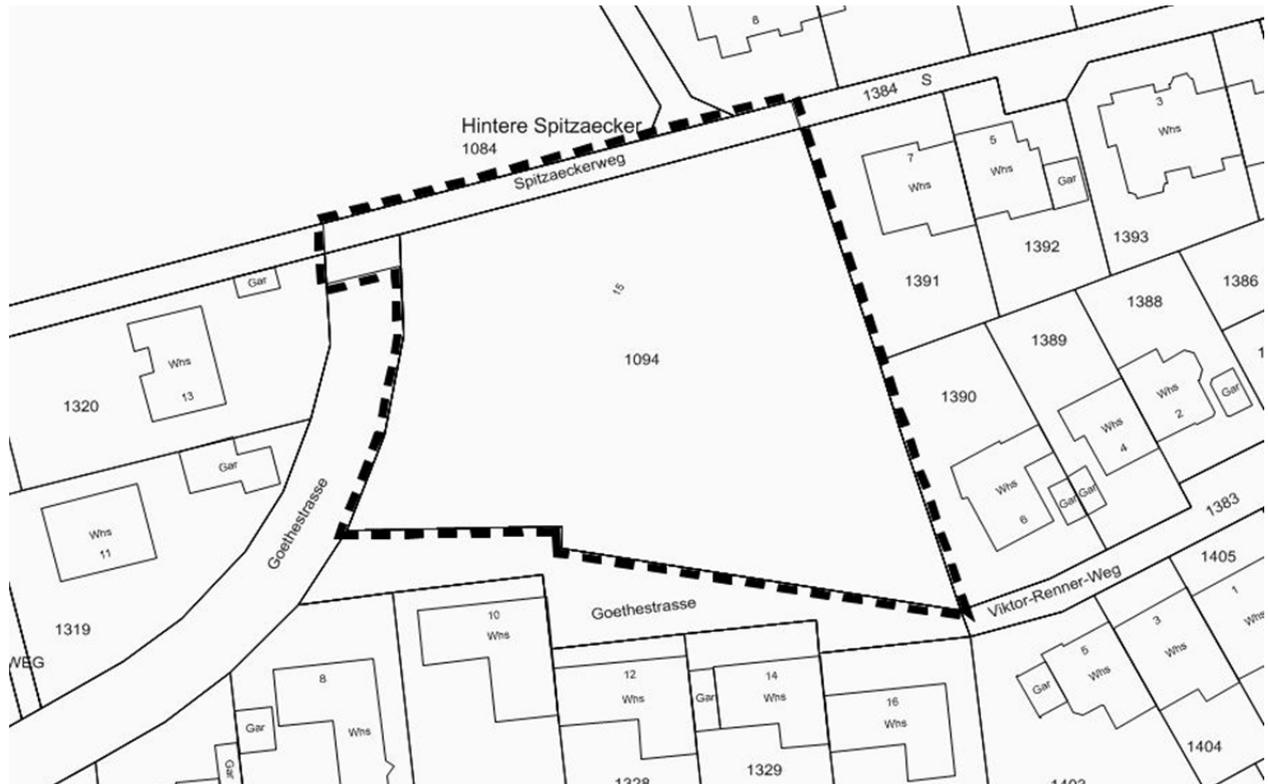


Abb. 2: Lage des 3.841 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs, Quelle: bhm.

## 2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.3.1 Nutzungen/Vorbelastungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt das Plangebiet den Standort eines ehemaligen Kindergartens mit Freibereich dar, der allerdings nicht mehr genutzt wird. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets grenzt unmittelbar Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Die östlich und westlich angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude besitzen ein Satteldach, während die südlich gelegenen eingeschossigen Bungalows Flachdächer aufweisen. Im Norden befindet sich eine Freifläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Die erläuterte Umgebungsbebauung ist im Rahmen der Entwurfsphase angemessen zu berücksichtigen.

Es sind keine Vorbelastungen des Geltungsbereiches durch Altlasten bekannt.

### 2.3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit im Norden über den Spitzaeckerweg, der aufgrund seines Ausbaustadiums aktuell nur für Fußgänger und Radfahrer benutzbar ist. Die westlich und südlich verlaufende und unmittelbar angrenzende Goethestraße stellt die vornehmliche Erschließung des Plangebietes dar. Im südlichen Bereich geht die Goethestraße in den Viktor-Renner-Weg über, der wiederum an die Albert-Schweizer-Straße angeschlossen ist. Dementsprechend ist die Erschließung gesichert.

### **2.3.3 Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur)**

Um das Plangebiet, entlang der Goethestraße und des Spitzäckerwegs, befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Plangebiet genutzt werden können. Das geplante Wohnareal wird, wie im Generalentwässerungsplan vorgesehen, an das bestehende, öffentliche Kanalsystem (Mischsystem in der Goethestraße; Trennsystem im Spitzäckerweg) angeschlossen. Hinsichtlich Gas, Strom und Telekommunikation kann das Plangebiet ebenfalls an das vorhandene Leitungsnetz angebunden werden. Die Entsorgung des Hausmülls wird an die bestehende Müllentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Schwarzwald-Baar-Kreises angeschlossen. Sämtliche Straßen und Wohnwege sind für Müllfahrzeuge befahrbar.

### **2.3.4 Immissionen**

#### **Lärmimmissionen**

Durch die Lage im Wohngebiet, abseits von Hauptverkehrswegen und anderen emittierenden Nutzungsarten, sind keine Immissionen vorhanden.

#### **Staub- und Geruchsmissionen**

Im Umfeld des Geltungsbereichs bestehen keine Betriebe, von denen maßgeblich Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen. Eine Einwirkung entsprechender Immissionen auf die geplante Wohnbebauung ist lediglich durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche denkbar. Aufgrund der konkreten Nutzung (Rapsanbau), die jahreszeitlich beschränkt ist, sind dauerhafte und erhebliche Belastungen des Plangebietes durch genannte Immissionen jedoch ausgeschlossen.

### 2.3.5 Impressionen Plangebiet

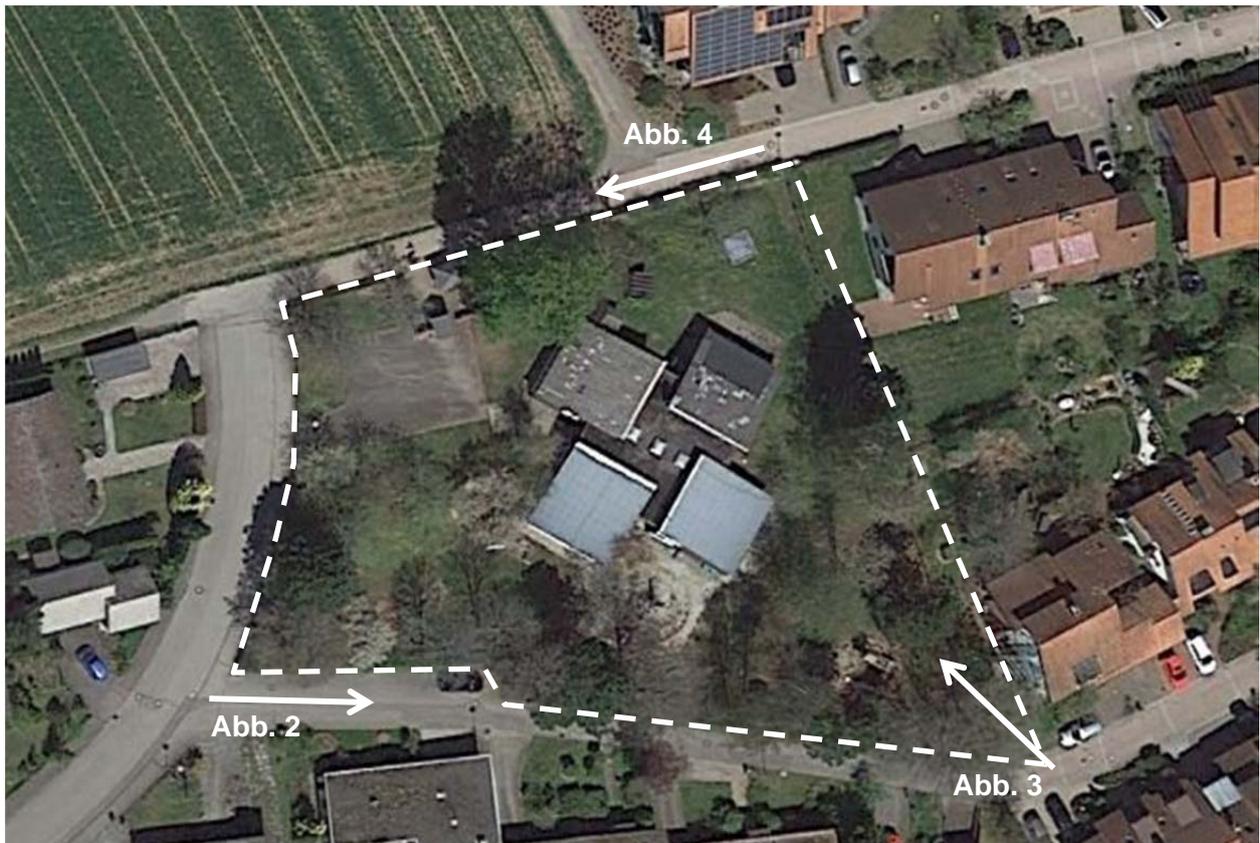
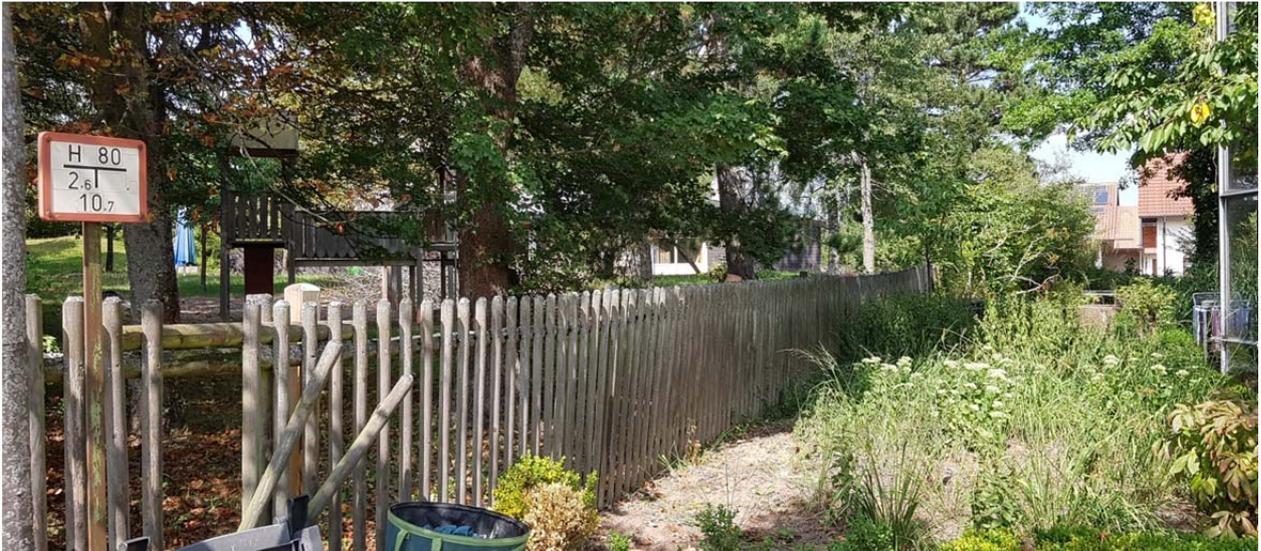


Abb. 3: Verortung Bestandsfotos, Quelle: Foto bhm.



Abb. 4: Blick in die Goethestraße Richtung Osten, Quelle: Foto bhm.



**Abb. 5: Blick auf die Planfläche Richtung Nordwesten, Quelle: Foto bhm.**



**Abb. 6: Blick in den Spitzackerweg Richtung Westen, Quelle: Foto bhm.**

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

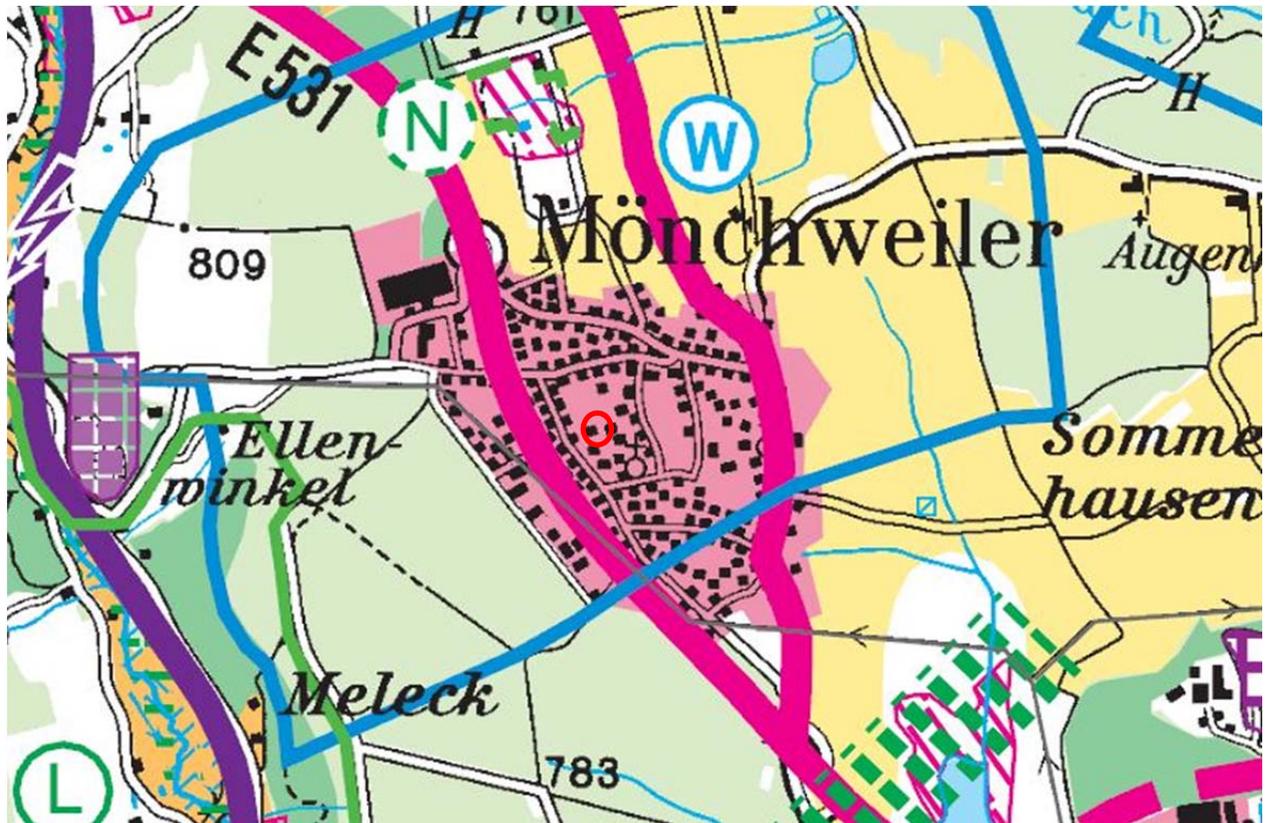


Abb. 7: Auszug Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Im aktuellen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“ in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

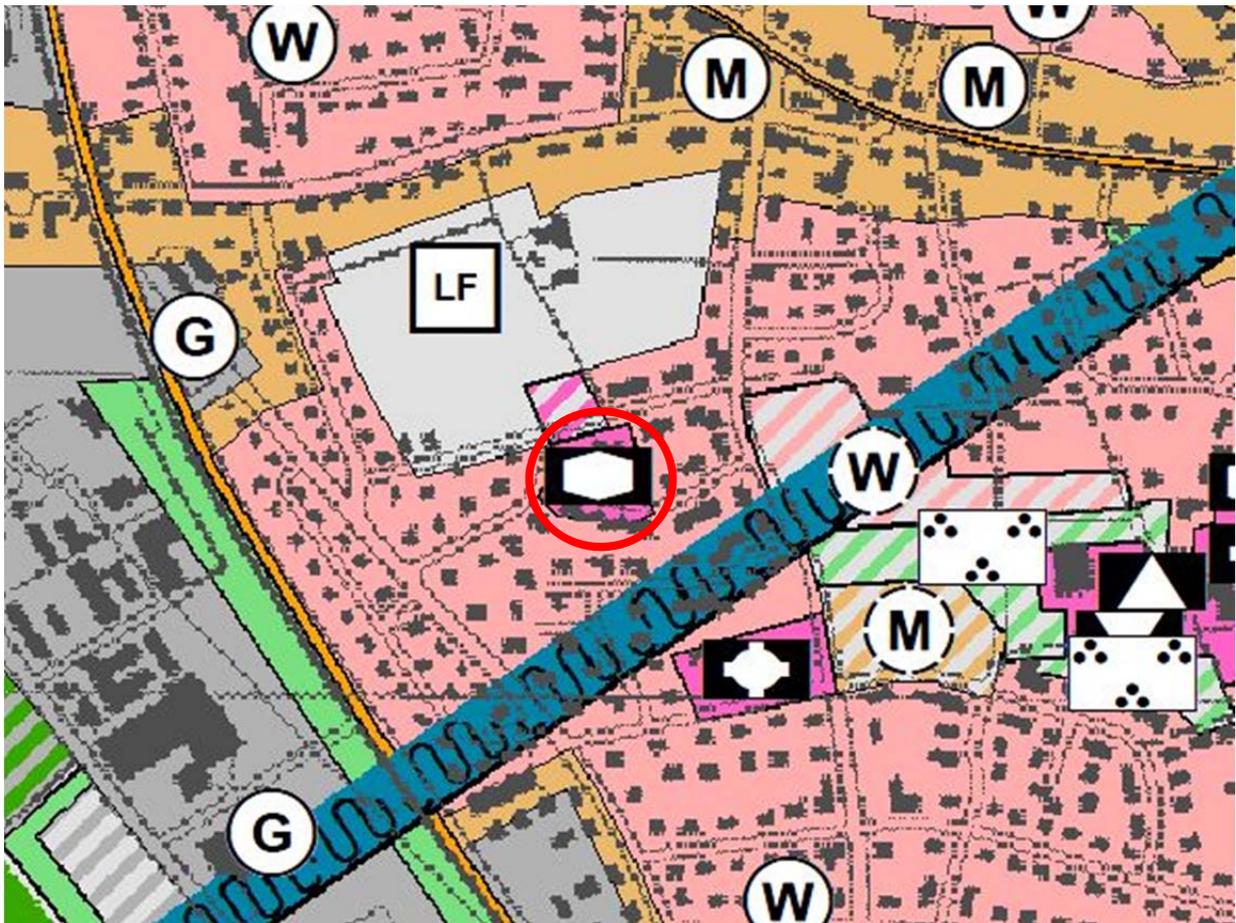


Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, Quelle: Gemeinde Mönchweiler

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozial“ deklariert. Dementsprechend gilt es den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Flurstück 1094 existiert kein Bebauungsplan und folglich auch keine das Flurstück betreffende Festsetzungen, die es zu beachten gilt.

### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Natur- oder Bodendenkmäler.

Der Geltungsbereich liegt wie das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Mönchweiler innerhalb des Naturparks Schwarzwald. Allerdings ergeben sich daraus keine Restriktionen für die geplante Wohnbaulandentwicklung im Innenbereich.

Schutzgebiete

LUBW

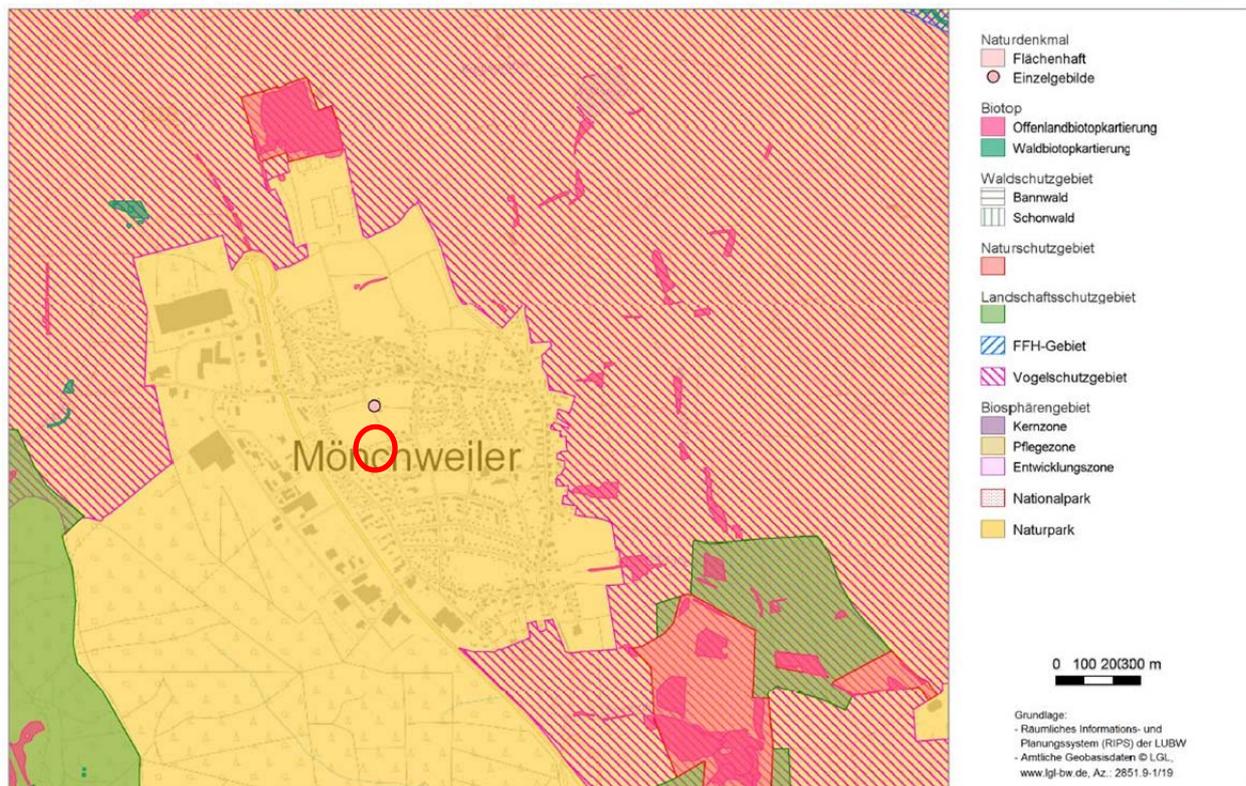


Abb. 9: Kartenübersicht Schutzgebiete, Quelle: [www4.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de).

## 4. Verfahren

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere

durch Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch die Umnutzung der bestehenden Fläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.2014 - 4 CN 9.14, Rn. 23).

Die zu überplanende Fläche übersteigt nicht die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzung für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Da das Artenschutzrecht der Abwägung nicht zugänglich ist, muss es in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

## **5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche prüfungsrelevante Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe Anlage) hingewiesen, die einen erweiterten Untersuchungsumfang für Vögel und Fledermäuse ergab. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Vögel und Fledermäuse vorzubeugen, wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Gehölze auf dem Flurstück

1094 außerhalb der Brutzeiten entfernt. Mitarbeiter der bhm Planungsgesellschaft mbH begleiteten die Fällarbeiten zudem in Bezug auf den Fledermausschutz. Ein Vorkommen von Fledermäusen am bestehenden Gebäude konnte ebenfalls ausgeschlossen werden. Vorhandene Gebäudeöffnungen und Spalten wurden überprüft und verschlossen (siehe Anlage: Protokoll zur Ökologische Baubegleitung).

Im Rahmen dieser mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten ökologischen Baubegleitung waren aufgrund des Nachweises, dass keine Vögel und Fledermäuse zum gegenwärtigen Zeitpunkt betroffen sind, sowie dass nach den Fäll- und Aufräumarbeiten kein Habitatpotential mehr vorhanden war, keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

## 6. Planungsvarianten

Im Zuge der Bebauungskonzeptfindung wurden vom durch die Gemeinde Mönchweiler beauftragten Planungsbüro bhm Planungsgesellschaft mbH drei städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Dichtewerten entworfen.



**Abb. 10: Städtebauliche Varianten geringe, mittlere und hohe Dichte (von links), Quelle: bhm.**

In der Gemeinderatssitzung am 14.09.2017 wurden alle drei Varianten mit dem Gremium diskutiert. Der Gemeinderat sprach sich für die Variante 2 (mittlere Dichte) zur Umsetzung in den Bebauungsplan aus. Für die Variante 2 sprach dabei insbesondere, dass sich diese sehr gut in die benachbarten Bebauungsstrukturen einfüge und zudem das Ziel einer angestrebten hochwertigen Wohnbebauung sehr gut widerspiegeln. Im Vergleich zu Variante 1 (geringe Dichte) waren die angedachten Doppelhäuser im nördlichen Bereich (Fortsetzung der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur) und der damit einhergehende zusätzliche Bauplatz in der Variante 2 prioritär. Variante 3 (hohe Dichte) wurde letztlich aufgrund der vergleichsweise hohen Bebauungsdichte im Vergleich zur Umgebung ausgeschlossen.

## 7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

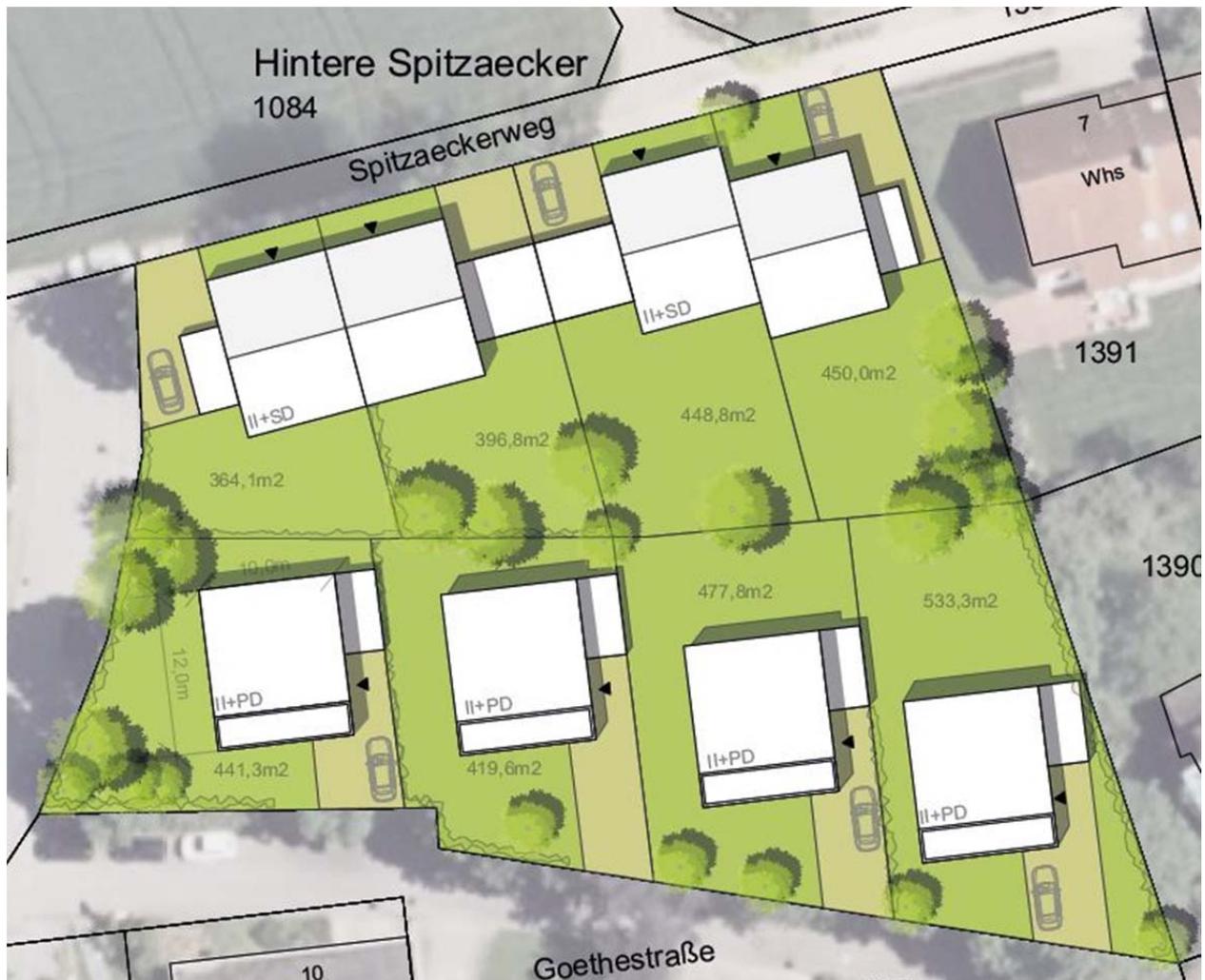


Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf, Bebauungskonzept, Quelle: bhm.

Folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung werden dabei verfolgt:

- Umnutzung bereits überplanter Fläche zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten hochwertigen Wohnbebauung, flexible Festsetzung mit Spielraum bei der konkreten Ausgestaltung der Baukörper,
- Sicherung einer rückwärtigen Gartenzone als „Grüne Insel“.

### 7.1 Bebauung

Im Hinblick auf ein angemessenes städtebauliches Einfügen der geplanten Bebauung, orientiert sich der gesamte Entwurf an der an drei Seiten angrenzenden Umgebungsbebauung. Die geplanten Baukörper greifen Gebäudekanten benachbarter Bebauung auf und tragen somit zur Schaffung eines harmonisch wirkenden Straßenraums bei. Dies gilt insbesondere für die süd-

lich befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser, die die gestaffelte Anordnung der ihnen in der Goethestraße gegenüberliegenden Flachbauten entsprechend aufnehmen. Durch die Geschosigkeit und Dachform wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert und eine passende Höhenstaffelung sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in Bezug auf die Nachbarbebauung erreicht.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar. Die Festsetzungen sind auf Grundlage des vom Gemeinderat ausgewählten und beschlossenen städtebaulichen Entwurfs getroffen. Daher sind die Festsetzungen derart gestaltet, dass sowohl die Umsetzung der zentralen Strukturelemente des Entwurfs als auch eine ausreichende Flexibilität gewährleistet ist. Hierdurch bleibt bei der konkreten Umsetzung des Vorhabens somit bewusst ein angemessener Spielraum.

## **7.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist durch die östlich verlaufende Goethestraße bzw. dem nördlich angrenzenden Spitzaeckerweg gesichert. Letztgenannter wird in Form eines befahrbaren Wohnweges ausgebaut.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich Gas, Strom, Wasser und Schmutzwasser kann das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angebunden werden. Das geplante Wohnareal wird, wie im Generalentwässerungsplan vorgesehen, an das bestehende, öffentliche Kanalsystem (Mischsystem in der Goethestraße; Trennsystem im Spitzäckerweg) angeschlossen.

Die Entsorgung des Hausmülls wird an die bestehende Müllentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Schwarzwald-Baar-Kreises angeschlossen. Sämtliche Straßen und Wohnwege sind für Müllfahrzeuge befahrbar.

## **7.4 Grünkonzept**

Durch die gewählte Anordnung der geplanten Gebäude wird der bereits bestehende „innenliegende Grüngürtel“ von Bebauung freigehalten und somit bewahrt. Somit wird zudem die Struktur rückwärtiger privater Grünbereiche, in Anlehnung an die östlich angrenzenden Grundstücke, fortgesetzt.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende Nutzungsstruktur und die entsprechende Lage im Gemeindegebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Neben der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung der Gebäude, sollen die übrigen genannten Nutzungen trotzdem ausnahmsweise zulässig sein. Dies ist mit der Wohnnutzung vereinbar und ermöglicht zudem eine Nutzungsmischung im Quartier.

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO jedoch die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften die nach § 4 Abs. 2 zulässig wären und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Die mit den ausgeschlossenen Nutzungen verbundene und zu erwartende Lärm- und Verkehrsbelastung würde das angestrebte ruhige Wohnen stark beeinträchtigen. Darüber hinaus würde die mit den ausgeschlossenen Nutzungen einhergehende großflächige Flächeninanspruchnahme dem vornehmlich Ziel der Schaffung von Wohnbaugrundstücken widersprechen.

Die Unterteilung in WA 1 und WA 2 ermöglicht es differenzierte Festsetzungen zur Stellung der Gebäude, Gebäudetypologie und Geschossigkeit sowie Dachform zu treffen und somit insgesamt das Planungsgebiet baulich zu strukturieren bzw. angemessen auf die differenzierte Umgebungsbebauung zu reagieren.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegungen werden getroffen, um die angestrebte Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten.

Die GRZ von 0,4 wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO für beide Wohngebiete (WA 1 und WA 2) als Obergrenze festgesetzt. Um eine Überschreitung der Obergrenze der Geschößflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO auszuschließen, wird für beide Wohngebiete (WA 1 und WA 2) eine maximal mögliche GFZ von 1,2 festgesetzt.

Diese Festsetzungen sichern im Plangebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum auch im Hinblick auf die benachbarten Strukturen.

Die jeweils festgesetzte zwingende Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sichern ein städtebauliches Einfügen des Planungsgebiets in die nähere Umgebung.

### **8.3 Bauweise**

In den beiden Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht freistehende Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung und orientiert sich an die bestehende, umgebende Bebauungsstruktur.

Im Wohngebiet WA 1 sind die Baugrenzen so gewählt, dass in der Ausnutzung der Grundstücke unter Bewahrung des gestalterischen Grundgedankens eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet ist und gleichzeitig bestehende Gebäudekanten aufgegriffen werden können. In dem Wohngebiet WA 1 ermöglicht die festgesetzte offene Bauweise eine freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Diese Festsetzungen lockern insgesamt die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet auf.

Im Wohngebiet WA 2 kann durch die gewählten Baugrenzen und die Festsetzung von Einzelhäusern die gestaffelte Gebäudeausrichtung gewährleistet und zeitgleich ein angemessener Spielraum für die konkrete Ausgestaltung der Baukörper gelassen werden. Das zweite Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Dies dient insbesondere der Schaffung eines harmonischen Straßenraums hinsichtlich der gegenüberliegenden eingeschossigen Wohngebäude mit Flachdach.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung, entsteht in Kombination mit den gewählten Baugrenzen ein einheitliches und harmonisches Straßenbild insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Nachbarbebauung. Darüber hinaus gewährleisten die gewählten Festsetzungen die Umsetzung des beschlossenen Entwurfs (Variante 2).

### **8.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

Stellplätze, Garagen und Carports sind in beiden Wohngebieten WA 1 und WA 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit wird ermöglicht, dass auf allen Grundstücken der ruhende Verkehr organisiert und dazugehörige bauliche Anlagen im erforderlichen Maß hergestellt werden können.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten, wodurch eine direkte Begehrbarkeit des Gartens gewährleistet bleibt und ein Wandcharakter zum öffentlichen Straßenraum reduziert wird.

Mit der Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, der zu erschließenden Straße eingehalten wer-

den. Dies verhindert, dass Garagen direkt an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden und somit ein unruhiges Straßenbild entsteht. Beim Einparken bzw. öffnen der Garage kann der Fahrer sein PKW auf diese Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

## **8.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen, um im Rahmen der festgesetzten GRZ eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung zu gewährleisten sowie im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die Gewinnung und Verwendung von erneuerbaren Energien im Baugebiet zu ermöglichen.

## **8.7 Zahl der Wohnungen**

Um die gewünschte kleinteilige Parzellierung ohne verdichteten Siedlungscharakter zu erreichen und die Anzahl der PKW im Gebiet gering zu halten, ist die Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## **8.8 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die im Süden das Plangebiet erschließende Goethestraße soll in Ihrem aktuellen Zustand erhalten bleiben.

Der im Nordosten am Plangebiet Spitzaeckerweg soll zur Erschließung des Gebietes nach Westen verlängert werden. Durch die Ausweisung als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg wird er planungsrechtlich gesichert.

Er soll als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. So entstehen Verkehrsflächen, die überwiegend zur Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen sollen und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten. Darüber hinaus wird durch die Zweckbestimmung Wohnweg die Gestaltung des bestehenden Teils des Spitzaeckerwegs aufgegriffen und fortgeführt.

## **8.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Aus städtebaulichen Gründen wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden.

## 8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

### Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	Keine negativen Auswirkungen, da keine erheblichen Belastungen durch Emissionsquellen
Tiere und Pflanzen	Die Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Boden	Die Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Wasser	<i>Grundwasser:</i> keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme oder Grundwasserneubildung. <i>Oberflächengewässer:</i> nicht betroffen.
Klima und Luft	Keine Verschlechterung durch Umnutzung einer bereits bebauten Fläche
Landschaftsbild	Positive Auswirkung, da die bestehende Siedlungsfläche nicht in den Außenbereich ausgedehnt wird.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Aufgrund der Lage der bauplanungsrechtlich ermöglichten Nutzungen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die nachstehenden Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

### Aufschüttungen

Allochthoner Boden (Boden, welcher nicht aus der Umgebung stammt) ändert die Standortbedingungen und damit auch die Funktionen des natürlichen Bodens im Vorhabengebiet. Die Festsetzung dient somit dem Erhalt der Funktionen des natürlichen Bodens.

## **Außenbeleuchtung**

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden. Diese Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (vgl. Dokument 06).

## **Gebäudebestandteile aus Metall**

Die Metalloberflächen stellen eine Quelle für die Belastung der Böden und des Grundwassers der Vorhabenfläche mit den genannten Schwermetallen dar. Diese können ggf. innerhalb einiger Jahre toxische Konzentrationen erreichen, die nicht abbaubar sind. Durch den Verzicht auf den Einsatz bzw. die Reduzierung dieser Materialien wird eine derartige Beeinträchtigung vermieden bzw. vermindert.

## **Versiegelungsgrad**

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Bei Verwendung dieser Bauweisen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen (vor allem Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zumindest teilweise erhalten. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

## **Dachbegrünung**

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bieten eine hohe Anzahl an Vorteilen: Einsparung von Energiekosten durch zusätzliche Wärmedämmung, längere Lebensdauer, Regenwasserrückhalt, Kleinklimaverbesserung, Reduzierung der Windstärke sowie Filterwirkung auf die Luft. Die Dachbegrünung entfaltet auch für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt eine positive Wirkung, da sich auf extensiv begrüntem Dächern Trockenbiotope entwickeln. Diese Lebensräume werden von zahlreichen, auch seltenen und gefährdeten Arten besiedelt. Ausschlaggebend für den Aufbau einer Dachbegrünung ist die Dachneigung. Am einfachsten und damit am ökonomisch sinnvollsten zu realisieren ist eine Dachbegrünung bei einer Dachneigung zwischen ca. 3° bis 10°, da hier einerseits keine baulichen Vorkehrungen gegen das Abrutschen des Substrates erforderlich sind und andererseits keine besondere Dränschicht zur Vermeidung von Staunässe benötigt wird.

## **8.11 Anpflanzen von Bäumen**

Die Baumpflanzung dient insbesondere einheimischen Vogelarten als Habitat. Des Weiteren nimmt die Bepflanzung eine (eingeschränkte) Funktion für Boden- und Wasserhaushalt sowie als Ausgleich in thermischen Extremzeiten wahr.

## **9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherstellt.

### **9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sichern die Umsetzung des beschlossenen Entwurfs und somit ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept in Anlehnung an die Bestandsgebäude der umliegenden Wohnbebauung. Zusätzlich zu dem gestalterischen Zweck der Festsetzungen, werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und unter anderem technische Anlagen weitestgehend ermöglicht.

#### **9.1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten**

Die Festsetzungen der Dachformen und der Dachaufbauten berücksichtigen die angrenzenden Gebäude- und Dachtypologien und gewährleisten somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in die Umgebung.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf. Dacheindeckungen aus Faserzement sind unzulässig, da dieser Baustoff als gesundheitsgefährdend eingestuft ist.

#### **9.1.2 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung sichern eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und fördern die Wiedererkennbarkeit des gesamten Wohngebietes. Grelle, reflektierende Farben sowie Leuchtfarben werden ausgeschlossen um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Die Anwendung des „Natural Color System“ bzgl. der Farbe der Putzflächen gewährleistet ein harmonisches Gesamtbild und lässt zeitgleich ausreichend Gestaltungsspielraum für die Hauseigentümer zu. Das Farbsystem basiert auf den vier Grundtönen Gelb, Rot, Blau und Grün sowie deren Mischfarben. Jede Farbe besteht aus einer dieser Töne bzw. Mischfarben sowie der Komponenten Farbsättigung und Schwarzanteil, deren Skala jeweils von 0 bis 100 reicht. Bei der Farbsättigung entspricht der Wert 0 keinen Farbanteilen und 100 der reinen Farbe. Bezüglich des Schwarzanteils ist der Wert 0 gleichbedeutend mit weiß und 100 entspricht folglich schwarz.

## 9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und sichern die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe kommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, damit eine Lichtverschmutzung vermieden und der Störfaktor auf Mensch und Tier vermindert wird.

## 9.3 Grundstücksgestaltung

### 9.3.1 Einfriedungen

Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen von 1,0 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine geschlossene hohe wandartige Wirkung der Grundstücke ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht. Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

## 9.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

## 9.5 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung in der Gemeinde Mönchweiler zeigt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass sie ihren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleisten können. Durch die Regelung, dass der Stellplatz in der Garagenzufahrt nicht zur Stellplatzermittlung herangezogen werden darf, bleibt gewährleistet, dass die beiden erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zeitgleich nutzbar sind. Zudem kann der Stellplatz vor der Garageneinfahrt als Besucherstellplatz genutzt werden, wodurch der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum reduziert wird.

## 9.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich (Abstimmung der BIT Ingenieure AG mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis). Dementsprechend ist das anfallende Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen, wie im Generalentwässerungsplan vorgesehen, in das bestehende,

öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Das vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert. Um insbesondere bei Starkregenereignissen den Regenwasserkanal nicht zu überlasten, werden in Abstimmung mit der BIT Ingenieure AG Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1l/sec festgesetzt.

## 10. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	ca.	<b>3.841,0 m<sup>2</sup></b>	=	<b>100%</b>
Wohngebietsfläche	ca.	3.531,9 m <sup>2</sup>	=	<b>91,95 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	309,1 m <sup>2</sup>	=	<b>8,05%</b>