KREIS LUDWIGSBURG ANLAGE 2

STADT STEINHEIM

STADTTEIL HÖPFIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SEEWIESEN - ERWEITERUNG“

08118070_1016_012_03_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Begründung erstellt
Bietigheim-Bissingen, den 21.05.2019/kah

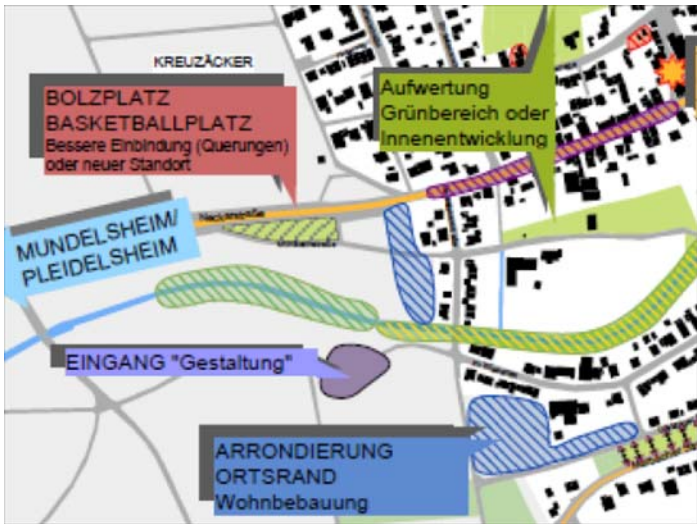
Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Fassung für den Satzungsbeschluss
Bietigheim-Bissingen, den 23.06.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

1. Anlass der Planung

Das Grundstück Seewiesenstraße 2 in Höpfigheim wurde geteilt und der bislang unbebaute westliche Grundstücksteil sollte als Bauplatz verkauft werden. Per Bauvoranfrage wurde die Möglichkeit der Bebauung mit einem Wohnhaus angefragt. Es war der nichtqualifizierte Bebauungsplan „Seewiesen“ aus dem Jahr 1962 maßgebend, der für diesen Bereich ein Bauverbot vorsah. Da das geplante Vorhaben vollständig im festgesetzen Bauverbot lag, war eine Realisierung nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.



Dies war der Anlass darüber nachzudenken, ob in dieser Richtung auch weiteres Bauland geschaffen werden kann. Im Rahmen der Untersuchungen zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (iST30) wurde für diesen Bereich Höpfigheims eine „Arrondierung, Chance zur Ausweisung von Wohnbebauung“ festgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Zielsetzung des Plans ist es, ein Wohngebiet im Sinne der bestehenden Bebauung zu gestalten, dass eine gute und städtebaulich verträgliche Durchmischung aufweist. Es sollte möglich sein allen Nutzergruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So sind im Zentrum, bzw. an die Bestandsbebauung angrenzend, klassische Einfamilienhäuser vorgesehen, nach Westen und somit an den Außenbereich angrenzend sollte es möglich sein bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der die Bebauung im Zentrum umfasst. Ähnlich verhält es sich mit der Bebauung im Norden. Mit der öffentlichen Grünfläche im Süden an den Beutenmühlenbach angrenzend wird nicht nur eine Abstandsfläche zu den Grundstücken geschaffen, es sollte auch auf die Kaltluftzufuhr in den Ortsteil Rücksicht genommen werden.
Die diskutierten Varianten des städtebaulichen Entwurfs waren:

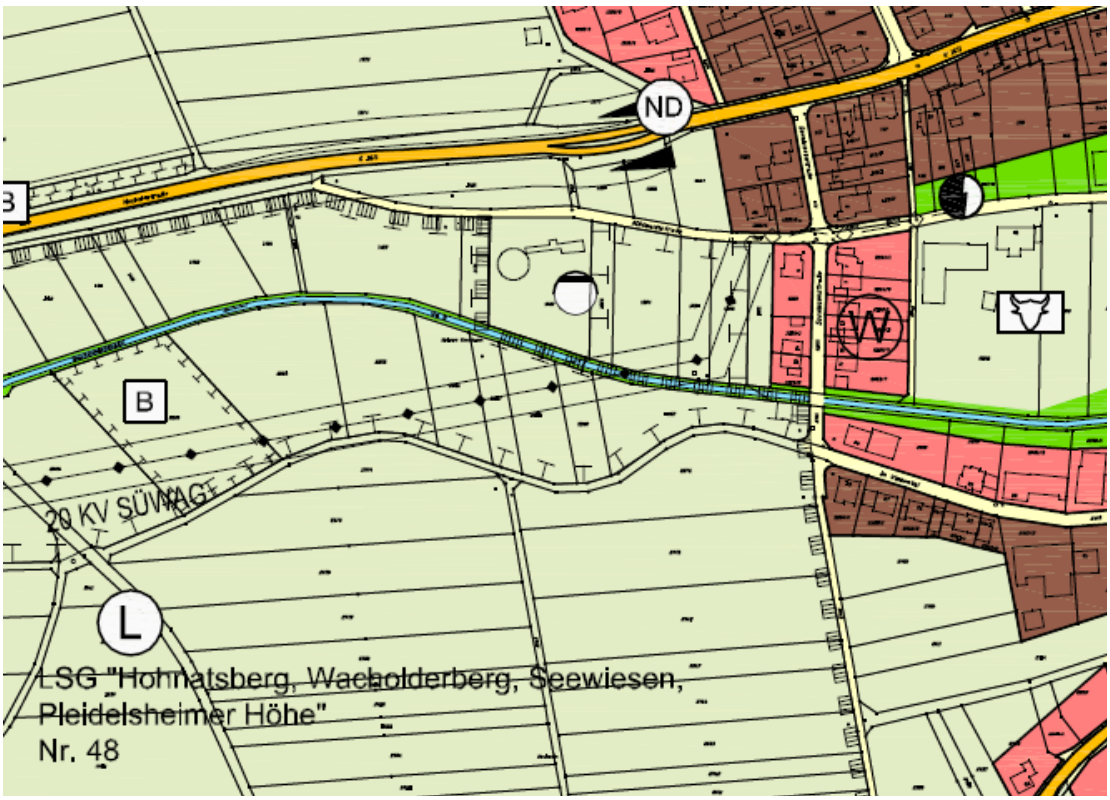
"Seewiesen Erweiterung" Steinheim an der Murr, OT Höpfigheim I Städtebauliches Konzept I M 1:500 (A3) I 18.05.2017

"Seewiesen Erweiterung" Steinheim an der Murr, OT Höpfigheim I Städtebaulicher Entwurf I M 1:500 (A3) I 23.03.2018

2.2 Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, um den formellen Verwaltungsaufwand kleiner halten zu können. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit (6.459x0,4) 2.584 m² von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB in

Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs.2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen (dies auch weil viele Anregungen, die die Bürger/Anwohner nach den Diskussionen im Gemeinde- und Ortschaftsrat informell vorbrachten, bereits berücksichtigt wurden).

3. Übergeordnete Festsetzungen



Die Flächen sind in dem seit 27.12.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinheim-Murr als landwirtschaftliche Fläche, eine kleine Teilfläche im Nordosten als bestehende gemischte Baufläche enthalten.

Am östlichen und südlichen Rand ist eine 20 kV Freileitung vermerkt, die in der Natur jedoch nicht mehr vorhanden ist.

Gekennzeichnet ist auch, dass sich die südlichen Flächen in einem Suchraum für potentielle Ausgleichsflächen befinden (T-Linie). Zwar wären die Flächen grundsätzlich für die Bachrenaturierung interessant, angesichts der Lage zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der ehemaligen Kläranlage bzw. dem heutigen Regenrückhaltebecken, der Größe des Suchraumes und des aktuten Bedarfs an Wohnraum, ist es sinnvoller, diese Fläche als Wohnbauland auszuweisen.

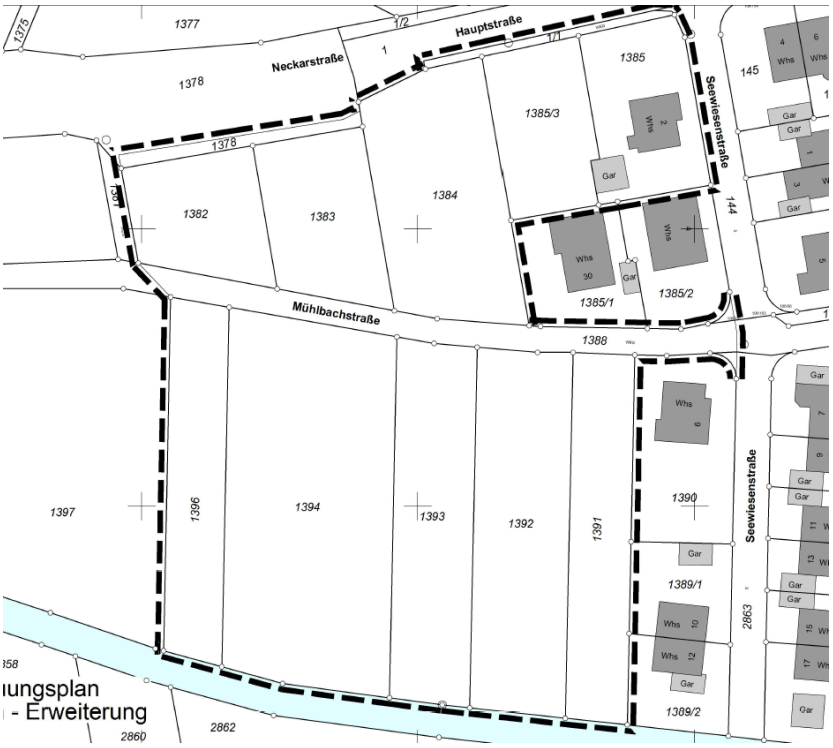
Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht.

In der Nachbarschaft sind folgende Festsetzungen vermerkt:
Westlich grenzt eine Fläche für die Abwasserbehandlung an. Diese wird derzeit als Regenrückhalte- und -überlaufbecken genutzt, vor allem um den zur Kläranlage führenden Kanal bei Regenereignissen zu entlasten. Die techischen Anlagen sind größtenteils in Beton ausgeführt, das ganze Gelände ist aber sehr gut eingegrünt. Es gibt Überlegungen, die Wirtschaftlichkeit der Abwasserreinigung zu verbessern und das Abwasser einer zentralen Sammelstelle zuzuführen, dann wäre es sinnvoll, entsprechende Pumpeinrichtungen zusätzlich an dieser Stelle auszuführen.
Nördlich grenzt die überörtliche Verkehrsfläche der Kreisstraße nach Mundelsheim an, die hier durch eine baulich vorhandene Verschwenkung den sogenannten Verknüpfungsbereich zwischen dem Ortseingang und der freien Strecke bildet. Nördlich davon ist ein Naturdenkmal vermerkt. Weiter nördlich sind bestehende Wohnbauflächen.
Die Flächen östlich sind als bestehende Siedlungsflächen gekennzeichnet, im nördlichen Bereich als gemischte Bauflächen (die tatsächlich aber nur noch aus Wohngebäuden bestehen) im südlichen Bereich als Wohnbauflächen.
Südlich grenzt die Wasserfläche des Beutenmühlenbaches an. Dieser liegt außerdem in dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 48 „Hohnatsberg, Wacholderberg, Seewiesen, Pleidelsheimer Höhe“. Die daran angrenzenden Wiesenflächen sind Teil des ausgedehnten Naherholungsbereiches des Ortsteils und werden viel von Spaziergängern genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Geltungsbereich und Einfügen in die örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er folgt weitgehend den Flurstücksgrenzen und umfasst die für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen.



Der Geltungsbereich verläuft:

- Im Westen entlang den Flurstücksgrenzen der Flst. 1382 und 1396 und lässt die Flurstücke des Regenrückhaltebeckens und des Feldwegs bzw. des befestigten Streetballplatzes außen vor, da hier keine Änderungen geplant oder erforderlich sind.
- Im Norden werden geringe Teilflächen des Straßenflurstücks der Kreisstraße 1378 bzw. 1 mit einbezogen, die als Grünflächen nicht für verkehrliche Belange benötigt werden.

- Im nordwestlichen Bereich dienen sie dazu, gerade Grundstücksgrenzen zu bilden, im mittleren Bereich, um einen Gehweg entlang der Kreisstraße anbieten zu können. Im nordöstlichen Bereich folgt der Geltungsbereich dann wieder dem bereits ausgewiesenen Gehwegeflurstück, um den bisher nicht vorhandenen Gehweg planerisch abzusichern. Auch an der Einmündung zur Seewiesenstraße folgt er den Flurstücksgrenzen, hier soll nicht nur der Gehweg neu angelegt, sondern auch das bereits auf privatem Grund vorhandene Straßenstück planerisch abgesichert werden (die Fläche war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan größer dargestellt, wird aber in dieser Form nicht mehr benötigt.

- Im Osten folgt der Geltungsbereich ebenfalls den Flurstücksgrenzen. Hier wurde das bereits bebaute Grundstück Seewiesenstraße 2 einbezogen, vor allem, damit auf Wunsch des Eigentümers das Sichtdreieck reduziert und ein Baufenster im Norden für einen größeren Anbau (mit Garage) ausgewiesen werden kann, der zugleich dem Lärmschutz dient. Die übrigen Flächen entlang der Seewiesenstraße wurden außen vor gelassen, da für sie bereits Baurecht existiert und keine Änderungen geplant sind. Lediglich das Straßenstück der Mühlbachstraße wurde einbezogen, um es planerisch für die Erschließung zu sichern und die Aufteilung zu ändern (Mischverkehrsfläche).

- Im Süden wurden ebenfalls die Flurstücksgrenzen (der Flst. 1391 bis 1396) gewählt. Der Beutenmühlenbach wurde außen vor gelassen, denn er liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist daher einer planerischen Änderung durch den Bebauungsplan nicht zugänglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen in der Nachbarschaft sind nur für den östlichen Bereich bekannt. Hier grenzen an die Bebauungspläne:
„Seewiesen“ genehmigt am 09.10.1962, dessen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet interpretiert werden können. Er wurde durch die seit dem 04.09.1986 rechtsverbindliche Änderung (nordöstlich der Seewiesenstraße) geändert, der das Sichtfeld anpasste und eine Nachverdichtung ermöglichte. Eine zweite Änderung erfolgte durch die seit dem 07.09.1989 rechtsverbindliche „2. Änderung Seewiesen“ entlang der Straße im Wiesental, ebenfalls mit dem Ziel der besseren Bebaubarkeit.

Die Flächen südlich sind in der Landschaftsschutzverordnung geregelt.

Für die Fläche des Regenrückhaltebeckens gibt es keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die Flächen wären trotz ihrer Kennzeichnung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan eher als Fläche für die Ver- und Entsorgung anzusprechen.

Die überörtliche Verkehrsfläche der Kreisstraße ist straßenrechtlich gewidmet. Für die daran nördlich angrenzende Wohbebauung existieren ebenfalls Bebauungspläne.

5. Belange der Umwelt

5.1 Naturschutz

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes keine betroffen.

In der Nachbarschaft ist nördlich der Kreisstraße ein Naturdenkmal (der große Birnbaum) vermerkt. Südlich im Bachbett ist ein Biotop eingetragen (teils dichte, teils lückige Ufer-Schilfröhricht erstreckt sich auf die Gewässersohle (hier mit Aufrechtem Merk und Brunnenkresse) und auf die Uferböschungen.

5.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung fand im Juli 2017 statt und ergab keine Hinweise auf geschützte Tierarten. Die vorsorglich einzuhaltenden Maßnahmen sind dort genannt. Da die Gehölze des Baches nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, erübrigte sich hierfür eine Festsetzung.

Zur Verbesserung der allgemeinen Ausstattung und um den entfallenden Kirschbaum ausgleichen zu können (CEF-Maßnahme 6.3.2.2), werden auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 2968, Gewann „Bruhrain“ mindestens vier Obsthochstämmen gepflanzt.

5.3 Boden

Die Flächen sind nördlich der Mühlbachstraße als Äcker eingetragen, werden tatsächlich aber nur als Wiesen, teils mit einigen Obstbäumen genutzt. Die Ackerzahlen sind im Kataster mit 75/79 angegeben. Hier sollte eigentlich noch eine geringe Lössauflage vorhanden sein, die im Baugrundgutachten aber nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Stattdessen gab es anthropogene Veränderungen (geringmächtige Auffüllungen). Südlich der Mühlbachstraße stimmen die geringen Ackerzahlen von 62 bis 66 mit den Ergebnissen des Baugrundgutachtens überein.

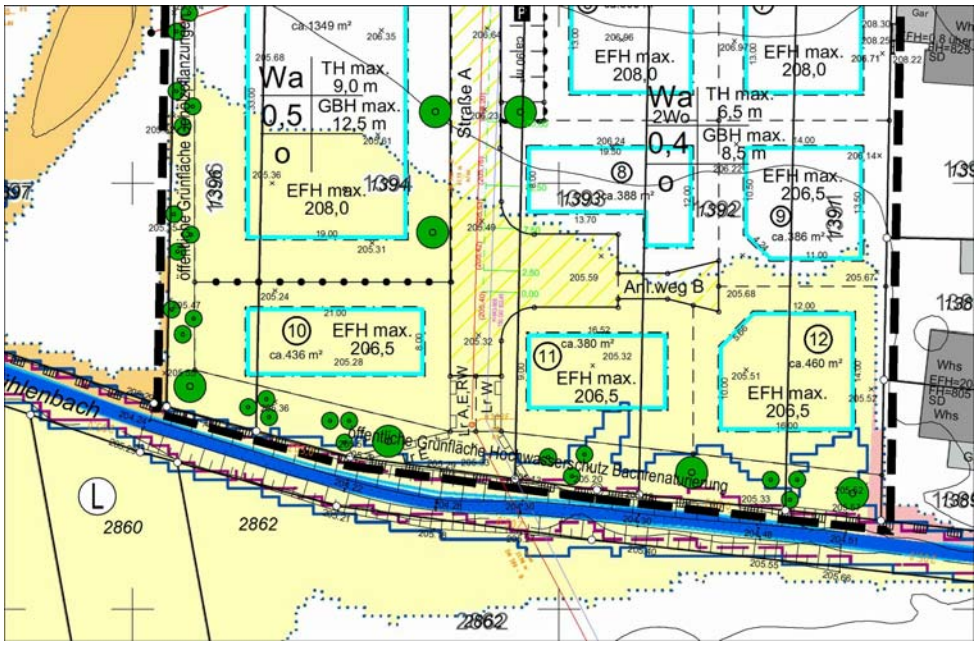
Die Eingriffe in den Boden sind daher als eher gering anzusehen.

Auch die landwirtschaftliche Bedeutung ist aufgrund der weniger guten Böden und der geringen Grundstücksgrößen eher untergeordnet.

Als Ausgleich für die zusätzlichen Bodenversiegelungen wurden Dachbegrünungen von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt.

5.4 Hochwasserschutz

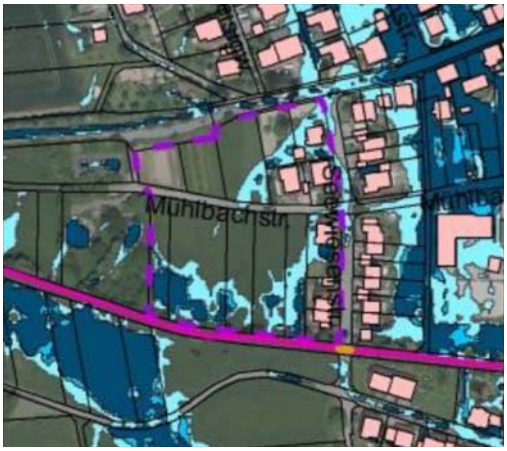
Die Flächen sind in den Hochwassergefahrenkarten enthalten.



Die HQ-extrem Fläche (gelb) wird später nicht mehr vorhanden sein, da das Gelände aufgefüllt werden wird, um die Entwässerung in die Kanäle zu gewährleisten. Die HQ-10 (violette Linie) liegt innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche, hier sind keine Änderungen erforderlich, die den Hochwasserabfluss betreffen könnten. Die HQ-100 Linie (blau) greift stellenweise in die Baugrundstücke ein. Wollen die Eigentümer ihre Gartenbereich auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe auffüllen (wovon bei der heutigen Architektur auszugehen ist) dann müsste ein entsprechender Retemtions-ausgleich geschaffen werden, der im Gewässerrandstreifen möglich ist.

5.5 Starkregenereignisse

Aufgrund des Klimawandels muss in Zukunft mit mehr Starkregenereignissen gerechnet werden. Das sind Regenereignisse, bei denn soviel Regen fällt, dass Boden, Kanalisation und Gewässer diese nicht aufnehmen oder abführen können und sich das Wasser an der Oberfläche einen Weg zu den Tiefpunkten sucht. Die Stadt hat eine Simulation erstellen lassen, die auch für das Plangebiet Abflüsse nicht ausschließen konnte. Es wird angenommen, dass sich die Höhenverhältnisse durch die Bebauung ändern und zukünftig vor allem die Straßenflächen zum Abfluss genutzt werden. Bei den Erd-geschossfußbodenhöhen wurde daher darauf geachtet, dass dies, wo städtebaulich verträglich, leicht über dem geplanten Straßenniveau festgesetzt wurden. Dies ersetzt private Vorsorgemaßnahmen natürlich nicht (z.B. durchströmbare Carports statt fester Garagenbauwerke).



5.6 Lärmemissionen

Der Lärmindex tags beträgt nach dem Erläuterungsbericht zum Lärmaktionsplan der Stadt Steinheim 8416_02-03 vom 03.05.2016 entlang der Kreisstraße in Höpfigheim bis 70 db(A), empfohlen sind nach DIN 18005 tags 55 und nachts 45 dB(A). Für die Ortsdurchfahrt Höpfigheim wurde eine Temporeduzierung auf 30 km/h vorgeschlagen, die eine Pegelminderung um 2,5 dB(A) erwarten lässt. Da das Plangebiet sich aber im Verknüpfungsbereich der Kreisstraße befindet, ist diese Pegelminderung eher nicht zu erwarten. Durch die vor einigen Jahren eingbaute Verschwenkung im Straßenbereich ist aber immerhin gewährleistet, dass die Geschwindigkeit ortsangepasst reduziert wird.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße sind aufgrund der erforderlichen Länge und der daraus entstehenden Kosten nicht realisierbar. Sie hätten auch nachhaltige nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Lanschaftsbild. Aktive Maßnahmen entlang der Autobahn sind angedacht, ein Lärmschutzwall ist aber aufgrund der Höhenverhältnisse (die Dammhöhe der Fahrbahn beträgt bis zu 12 m über Grund) mit erhöhten planerischen Anforderungen verbunden. Aufgrund der unsicheren Ausbaupläne (vierte Spur?), ist auch keine zeitnahe Lösung zu erwarten. Die Kosten sind bei einer erforderlichen Länge von etwa 400 m ebenfalls nicht über das Baugebiet zu erwirtschaften.

Geprüft wurde, ob eine Lärmschutzbebauung am Rand die Pegel nachweislich mindern kann. Dies wurde für die Emissionen der Kreisstraße angenommen, die Emissionen der Autobahn sind jedoch zu hoch und zu gleichmäßig verteilt, als dass ein hohes Gebäude messbare Auswirkungen hat. Eine geschlossene, hohe Bebauung am Ortsrand wurde jedoch verworfen, um den noch intakten Ortscharakter von Höpfigkeim nicht zu stark durch ein großstädtisches Element zu beeinträchtigen. Der Kompromis war, die beiden ohnehin geplanten Mehrfamilienhäuser sowohl an die Kreisstraße als auch an die Westseite des Gebietes zu orientieren. Beide können durch entsprechende Grundrisslösungen auf die Lärmsituation reagieren und gleichzeitig eine geringe Abschirmwirkung für die Gartenbereiche der Einfamilienhäuser übernehmen.

Die Auswirkungen und die passiven Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude wurden im entsprechenden Gutachten ermittelt und sind dort ausführlich dargestellt.

Von dem vorhandenen Streetballplatz gehen nach dem Gutachten keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Da dieser Platz dient nicht nur dem Kinderspiel des Baugebiets selbst, sondern auch dem Bewegungsspiel anderer Kinder und Jugendlicher aus dem Ort. Eine Verlegung ist nicht sinnvoll, denn je weiter ein solcher Platz von den Siedlungsbereichen entfernt ist, desto weniger wird er angenommen. Da Bewegung für Jugendliche angesichts des heutigen Computerkonsums umso wichtiger ist, wurde der Platz belassen und als Puffer die unmittelbar benachbarte Fläche als ohnehin sinnvolle Spielplatzfläche ausgewiesen.

5.7 Geruch

Witterungsbedingt können Gerüche aus der westlich benachbarten Fläche auftreten. Vorgesehen ist, den vorhandenen Abfallcontainer zu versetzen. Es wird außerdem geprüft, ob eine Abdeckung des Zulaufgerinnes und des Beckens eine Verminderung der Gerüche bewirken kann.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Siedlungsentwicklung

Die Bebauung ist nach dem Bestand ausgerichtet und schließt im östlichen Teil mit Einzelhäusern an die gewohnten Strukturen an.

Der westliche Rand wird durch Geschosswohnungsbau/Hausgruppen gefasst, die durch ihre Nord-Süd Ausrichtung einen Abschirmungseffekt zur nahe liegenden Autobahn erzielen können. Schallschutztechnisch hat die Ausgestaltung der Bebauung jedoch insgesamt keine Auswirkung auf das Gebiet. Dieses Baugruppe wird mit extensiv begrüntem Flachdach vorgeschlagen, um zusätzliche Retentionsmöglichkeiten, Verbesserung des Mikroklimas, Bindung von Luftschadstoffen und geringeren Kompensationsbedarf zu erreichen, es könnte auch als flaches Satteldach in Erwägung gezogen werden. Beide Möglichkeiten wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Ausrichtung der Gebäude im östlichen Teil des Gebiets ist eine Nutzung solarer Energien möglich und empfehlenswert. Die Grundstücksgrenzen wurden exakt nach Nord-Süd bzw. West/Ost ausgerichtet.

Eine Besonderheit bildet das Ensemble im Norden. Der Geschosswohnungsbau bildet das höchste Gebäude im Gebiet. Das Bauwerk westlich davon ist um ein Geschoss tiefer, um den Einfahrtsbereich in den Ort von der Höhenentwicklung betrachtet fließender zu gestalten.

Die Baufelder ermöglichen eine gute Durchmischung der Bebauung, die Breite wurde so gewählt, dass z.B. entlang der Mühlbachstraße auch Doppelhäuser realisiert werden können. Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wurde mit 3,0 m vorgesehen, dies dient der Auflockerung der Siedlungsstruktur.

Die Zahl der Wohnungen wurde im größten Bereich bewusst beschränkt, um eine ausgewogene Siedlungsstruktur zu gewährleisten und auch Wohraum in Einfamilienhäusern zu erhalten.

6.2 Grünordnung

Bei der Bebauung im Süden ist auf einen mindestens fünf Meter breiten Abstand zum Bachlauf geachtet worden, der als Gewässerrandstreifen für eine Aufwertung des Bachbiotops genutzt werden kann. Uferrenaturierungsmaßnahmen sind aber aufgrund der bereits vorhandenen Gehölze derzeit nicht vorgesehen. Die Ufer abzuflachen kann aber bei Pflegemaßnahmen oder um das Hochwasserretentionsvolumen zu vergrößern sinnvoll sein.

Das Gebiet ist von Westen durch die umfangreiche Begrünung der Flächen des Regenrückhaltebeckens sehr gut eingegrünt. Weitere Gehölzpflanzungen auf privater Fläche sind sinnvoll und können ebenfalls in geringem Umfang ortsnahe Kompensationsmaßnahmen darstellen.

Ein Spielplatz in der nordwestlichen Ecke des Gebiets bietet für hinzukommende Familien mit Kindern die notwendigen unmittelbar erreichbaren Spielflächen. Andere Spielplätze in Höpfigheim sind weiter entfernt.

Die Grünfläche am Ortseingang ermöglicht es, den dort als Pendant zu dem gegenüberliegenden Naturdenkmal gepflanzten Birnbaun zu erhalten und so die Ortseingangssituation zu betonen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Mühlbachstraße mit Anschluss an die Seewiesenstraße gesichert. Ein Stichweg nach Süden erschließt die Tiefe der Fläche. Er endet in einer Wendeanlage, in der ein Müllfahrzeug durch einmaliges Zurückstoßen wenden kann. Diese Form wurde gewählt, weil sie den Anforderungen der Berufsgenossenschaft entspricht und die flächensparendste Lösung darstellt. Außerdem ermöglich diese Form gut geschnittene Baugrundstücke.
Zwei hinterliegende Plätze (9 und 12) sind durch einen kurzen 3,0 m breiten Anliegerweg, der sich am Ende aufweitet erschlossen. Hier wurden die Baugrenzen abgeschrägt, damit die Bauherren ein Wenden auf dem eigenen Grundstück berücksichtigen.
Der Mehrfamilienhausplatz im Norden erhielt nur eine private 5,0 m breite Zufahrt. Diese ermöglich auch eine Tiefgaragenzufahrt in der sich zwei Pkw begegnen können.

Um Flächen zu sparen und weil keine weiteren Siedlungsflächen zu erschließen sind, wurden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Ursprünglich war für die Mühlbachstraße eine Trennung in Fahrbahn und Geweg überlegt worden, wie dies auch bereits im bestehenden Bebauungsplan Seewiesen vorgesehen war. Dazu hätte aber eine Teilfläche von Seewiesenstraße 6 erworben werden müssen, was aufgrund der vor einiger Zeit neu gebauten Garage und deren geringen Vorfläche nicht zu realisieren war. Die hier vorhandene Engstelle mit etwa 4,5 m Breite ermöglich noch einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw.

Die übrigen Verkehrsflächen wurden mit 6,0 m Breite vorgesehen, dies ermöglicht bei zwei Randsteinen noch eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5,7 m und damit gerade noch einen Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw. Außerdem kann bei dieser Breite aus einem Senkrechtparkplatz gerade noch vorwärts eingeparkt werden.

Einige wenige öffentliche Parkplätze wurden für notwendig erachtet, vor allem um die Straße von parkenden Autos freihalten zu können. Aus gleichem Grund wurde auch die Stellplatzzahl für Einfamilienhäuser auf 2,0 erhöht. Die Baugrenzen wurden in der Regel auf 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt und ermöglichen so problemlos eine Garage und deren Zufahrt. Ihre Lage wurde aus städtebaulichen Gründen so festgelegt, dass ein ausreichender Abstand zu den öffentlichen verkehrsflächen aber auch zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorhanden ist.

Die Flächen der öffentlichen Parkplätze können bei Bedarf auch Versorgungseinrichtungen (z.B. Umspannstation, Stromtankstelle) aufnehmen.

Um die Verbindung zum Ortskern zu verbessern, wurde ein 2,0 m breiter Fußweg zur Kreisstraße an dieser entlang vorgesehen. Ein fußläufige Verbindung Richtung Süden zu dem vielgenutzten Spazierweg südlich des Baches wurde aufgrund der Kosten für ein Brückenbauwerk nicht aufgenommen.

Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens, des Streetballplatzes und der geringen angrenzenden Feldflur erfolgt wie bisher über den bereits vorhandenen und etwa 2,5 m breit ausgebauten Feldweg. Durch die planerisch gesicherten angrenzenden Verkehrsgrünflächen ist gewährleistet, dass gelegentlich auch größere Fahrzeuge zufahren können. Aus diesem Grund sind hier auch keine Bäume vorgesehen.

7.2 Leitungsgebundene Erschließung

Die Wasserversorgung ist im Rahmen des vorhandenen Netzes möglich, es sind lediglich geringfügige Ergänzungen und neue Hausanschlussleitungen (auch in den neuen Stichstraßen) erforderlich.

Auch die Erschließung mit Kommunikationsleitungen erscheint im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die Stromversorgung erfolgte im beachbarten Gebiet teilweise noch über Dachständerfreileitungen. Dies ist auch für die Neubebauung zukünftig in geringem Umfang zulässig, jedoch wäre es für das Ortsbild und die Versorgungssicherheit wünschenswert, wenn die neuen Gebäude wie im südlichen Teil der Seewiesenstraße auch zukünftig über Erdkabel erschlossen würden. Für den erforderlichen Kabelabführungsmasten wurde ein Standorte vorgesehen, sofern dies erforderlich ist. Der Mast beim Regenrückhaltebecken kann dann entfallen, wenn auch diese über ein neu zu legendes Kabel angeschlossen werden kann.
In der Seewiesenstraße und der Mühlbachstraße sind noch Stromkabel außer Betrieb vorhanden, deren ehemalige Funktion sich allerdings nicht erschließt.

Sollte eine Umspannstation erforderlich sein, dann wäre diese auf einem der Parkplätze anzuordnen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird im direkten Anschluss in die vorhandenen Kanäle eingeleitet, geringfügige Erweiterungen sind in dem Stichweg B erforderlich.

Das Regenwasser (Dachflächenwasser und Wasser von gering belasteten Verkehrsflächen) soll entweder direkt dem Bach zugeleitet werden oder in einem neu zu erstellenden Regenwasserkanal gesammelt und am Ende der Straße A eingeleitet werden.

8. Bodenordnung und Statistik

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, es ist eine gesetzliche Umlegung mit Hilfe eines Erschließungsträgers geplant.

Fläche des Geltungsbereichs	9.502 m²	
davon		
bestehende Baufläche	602 m²	
Umlegungsgebiet	8.900 m²	100 %
Verkehrsflächen (Bestand und Erweiterung)	1.458 m²	16,4 %
Grünflächen (Spielplatz, Gewässerrandstreifen)	983 m²	11,0 %
Bauflächen Wohngebiet	6.459 m²	72,6 %

Es sind insgesamt 12 zusätzliche Bauplätze vorgesehen, davon 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 1 Doppelhausplatz und 2 Bauplätze für Wohnungsbau (z.B. altengerechte Wohnungen). Fünf Einfamilienhausplätze liegen zwischen 380 und 390 m², drei zwischen 4,2 und 4,6 ar und einer bei 5,5 ar.

Rechnet man je Einfamilienhausplatz mit drei Personen (Eltern und je ein Kind, keine Einliegerwohnung) und bei den beiden Mehrfamilienhausplätzen (je acht Wohnungen) mit zwei Personen je Wohnung, ergibt sich eine Einwohnerzahl von 27 und 32 = 59. Die Bruttowohndichte beträgt damit 67 E/ha.

Die Erschließungskosten werden über städtebauliche Verträge von den Grundstückseigentümern bzw. den zukünftigen Bauplatzeigentümern getragen.