



Planbezeichnung Bebauungsplan Nr. 24
Dorotheenhöhe, betr. Fl. Nrn. 854, 854/1, 855, 855/2, 856, 857, 358/59,
358/69, 876, 876/2, 876/3, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 876/8, 876/9, 877/2,
877/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 358/60, 866/9, 866/2, 875/2 und
998,
Gemarkung Hilpoltstein

Planverfasser **bogevischs buero**
architekten und stadtplaner gmbh bda
Schulstrasse 5
80634 München
fon +49 89 452 35 47 -0
fax +49 89 452 35 47 -10

michellerundschalk
landschaftsarchitektur und urbanismus
Wörthstraße 18A
D-81667 München
fon +49 89 54042204
fax +49 89 54042206

Umweltbericht **Ermisch & Partner**
landschaftsplanung
Gartenstraße 13
91154 Roth
fon +49 9171 87549
fax +49 9171 87560

Plandatum 25.02.2014

Begründung

Inhalt

Teil 1: Begründung

- 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Landschaftsschutz
 - 1.3 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Angaben zum Planungsgebiet**
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Nutzung / Bebauung / Gelände
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Technische Erschließung
- 3 Städtebau**
- 4 Festsetzungen**
 - 4.1 Art der Nutzung
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
 - 4.5 Gestaltung
 - 4.6 Stellplätze/Tiefgaragen
 - 4.7 Verkehrsflächen
 - 4.8 Grünordnerische Festsetzungen
- 5 Wesentliche Auswirkungen**
- 6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

Teil 2: Umweltbericht

- 1 Rechtliche Grundlagen**
- 2 Grundlagen und Ziele der Planung**
 - 2.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans für das Vorhaben
 - 2.1.2 Lage und Größe
 - 2.2 Planungsabsicht
 - 2.3 Planungsrelevante Ziele übergeordneter Planungen und Rechtsgrundlagen
 - 2.3.1 Regionalplan
 - 2.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 - 2.3.3 Naturschutzfachliche Planungsvorgaben

2.3.4 Sonstige Schutzobjekte

3 Bestand und Bewertung der Schutzgüter

- 3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete
- 3.2 Schutzgut Mensch, Erholung und Landschaftsbild
- 3.3 Schutzgut Geologie und Boden
- 3.4 Schutzgut Wasser
- 3.5 Schutzgut Klima/Luft
- 3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP

- 4.1 Zusammenfassendes Ergebnis der saP

5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft

- 5.1 Kurzbeschreibung der Wirkfaktoren/Auswirkungen der Planung
 - 5.1.1 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 5.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen
- 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete
- 5.3 Schutzgut Mensch, Erholung und Landschaftsbild
- 5.4 Schutzgut Geologie und Boden
- 5.5 Schutzgut Wasser
- 5.6 Schutzgut Klima / Luft
- 5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- 5.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

6 Umgang mit Energie, Niederschlagswasser, Abwasser und Abfällen

7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

8 Geprüfte Alternativen

9 Maßnahmen Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 9.1.1 Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung
 - 9.1.2 Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der saP
- 9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- 9.3 Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
- 9.4 Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet
 - 9.4.1 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - 9.4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - 9.4.3 Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, 25b BauGB)
 - 9.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, 20 BauGB)
- 9.5 Maßnahme auf Grund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
 - 9.5.1 Grünordnerische Hinweise und Empfehlungen

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

11 Quellen

Teil 1: Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hilpoltstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24, im Umgriff der vorgesehenen Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Westen des Geltungsbereichs sind Grünflächen zum Wald und zur Rother Straße hin dargestellt. Im Süden des Geltungsbereichs sind Grünflächen dargestellt, die einen von Osten her kommenden Grünzug fortsetzen. Innerhalb dieses Bereichs sind Biotopflächen dargestellt.

1.2 Landschaftsschutz

Der Umgriff des Bebauungsplans grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost).

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des Bedarfs an Wohnfläche in Hilpoltstein und entsprechend des Flächennutzungsplans soll der Planbereich als Wohnbaufläche geplant werden. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südwestlich der Rother Straße und nördlich der Bahnlinie Roth – Hilpoltstein soll in mehreren Bauabschnitten zu einem ökologisch hochwertigen Wohnquartier mit energetisch durchdachter, nachhaltiger Bebauung geplant werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es Bauflächen für Mehrfamilienwohnen, verdichtetes und gering verdichtetes Einfamilienwohnen für den freien Markt zur Verfügung zu stellen. Die Planung ist für ca. 600 Einwohner gedacht.

Die im FNP dargestellte Grünfläche südlich des Geltungsbereichs soll Aufgaben für Naturschutz und Erholung übernehmen.

2 Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 11 ha und wird im Nordosten von der Rother Straße, im Süden von der Erweiterungsfläche bis zur Bahnlinie Hilpoltstein / Roth und im Südosten durch den Rand des Wohnquartiers an der Albrecht-Dürer-Straße begrenzt. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost).

Südlich des Geltungsbereichs, erstreckt sich ein im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesener Bereich in Hanglage mit Biotopen gem. Kartierung LfU, Teilflächen nach § 30 BNatSchG.

2.2 Nutzung / Bebauung / Gelände

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Auf dem ebenen Teil des Grundstücks ist lediglich einzelner Gehölzbestand im Bereich der Rother Straße und der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Dieser soll soweit möglich erhalten bleiben. Am nordwestlichen Grundstücksrand befindet sich Waldbestand, zu dem ein Abstand von mind. 20 m (zw. Waldrand und Baufenster) eingehalten wird.

Auf dem ebenen Teil des Grundstücks befinden sich vereinzelt Bäume. Eine Strauchgruppe von geringer Ausdehnung ist im östlichen Bereich des Planungsgebiets vorhanden.

Im Süden des Geltungsbereichs erstreckt sich in Hanglage ein Grünbereich mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen, Wasserflächen, kartierten Biotopen und Rasenflächen. Dieser wird an seinem nördlichen

Rand durch Baumaßnahmen berührt, ist jedoch so weit möglich zu schützen und zu entwickeln.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die im Norden verlaufende Rother Straße angebunden. Intern sind die Häuser über Wohnstraßen erreichbar, welche durch Grüninseln zur verkehrsberuhigten Zone deklariert werden.

Fußläufig ist das Grundstück über Gartenwege erschlossen.

Landwirtschaftlicher Verkehr wird am nördlichen Gebietsrand an den Bestandsweg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze geführt.

Als Rettungsweg und Noterschließung wird das interne Straßensystem über die im Süden verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Hangkante an die Adam-Krafft-Straße angebunden.

2.4 Alllasten

Angaben zu Alllasten auf dem Planungsumgriff sind nicht bekannt.

2.5 Technische Erschließung

Erschließungsstraße

Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes an das städt. Verkehrsnetz erfolgt über die Staatsstraße 2220 (Rother Straße). Der Anschluss erfolgt gem. RAS 2006 als einfacher rechtwinkliger Anschluss mit Tropfeninsel und Abbiegespuren in der übergeordneten Staatsstraße. Für den fußläufigen Querungsverkehr wird in der Rother Straße eine Querungsinsel in die Sperrfläche eingebaut.

Die innere Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt über ein Verkehrsnetz aus Wohnsammel- und Anliegerstraßen, welche mit Tempo 30 befahren werden können.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird in ihrem Umfang und der geplanten Ausbauart dem städtebaulichen Konzept des Baugebietes angepasst. Die Ausstattung des öffentlichen Straßenraumes ohne Hochborde und getrennte Gehwege, dafür aber mit Fahrbahnaufpflasterungen und seitlichen Pflasterflächen, stellt ein prägendes Element des Baugebietes dar. Die Erschließungsstraßen werden im Mischprofil als Wohn- und Spielstraßen ausgebildet. Die durch das Baugebiet führenden Sammel- und Stichstraßen werden dem vorhandenen, natürlichen Gelände angepasst (geländenahe Lage).

Größere Einschnitte und Böschungen werden ebenso vermieden wie eine zügige Linienführung (Verkehrsberuhigung).

Soweit es möglich ist, werden die Kanal-, Wasser- und Gasleitungen in der Fahrbahnfläche verlegt, die übrigen Versorgungsleitungen und Kabel werden in die fahrbahnbegleitenden Pflasterflächen gelegt.

Als Rettungsweg und Noterschließung wird das interne Straßensystem über die im Süden verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Hangkante an die Adam-Krafft-Straße angebunden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des angrenzenden Wohngebiets der Stadt Hilpoltstein. Das Plangebiet wird als Hochzone bezeichnet und ist mit einer Druckerhöhung zu versehen. Es befinden sich Ringleitungen an der DN 200 PVC „Zum Feldkreuz“ und an der DN 150 PVC „Adam-Krafftstraße“.

Medienerschließung, Fernmeldeanlagen

Planung und Verkabelung unterstehen einem von der Stadt Hilpoltstein zu beauftragenden Kommunikationsunternehmen.

Am östlichen Grundstücksrand liegen ein Mischkanal (ca. 1,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt) sowie eine Elektroleitung, die für die Ver- und Entsorgung des Quartiers herangezogen werden sollen. Sie dürfen nicht überbaut werden und sollen möglichst in einem öffentlichen Grünstreifen integriert werden. Die Medien verlaufen parallel zur östlichen Wettbewerbsgrenze.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Niederschlagswasserableitung und Schmutzwasserbeseitigung

Hilpoltstein wird weitgehend im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale, vollbiologische Kläranlage für 25000 EW. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht

aus dem Planungsgebiet aufnehmen zu können.

Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Südlich der Rother Straße“ im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Bauabschnitts 1 des neuen Wohnbaugebiets wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und im freien Gefälle zum südöstlichen Rand des Baugebiets geführt und vorerst in den vorhandenen Mischwassersammler DN 700 mm zur Kläranlage eingeleitet. Die vorhandene weiterführende Mischwasserleitung zur Kläranlage ist – lt. Berechnung des Ingenieurbüros Völker, Weißenburg – hydraulisch ausreichend.

Im Zuge der Erschließung des späteren Bauabschnitts 2 des Wohnbaugebiets wird der Schmutzwasseranschluss an den Mischwassersammler wieder aufgelassen und das gesamte Schmutzwasser aus dem Bauabschnitt 1 und 2 über eine 500 m lange Sammelleitung außerhalb des Baugebiets dem Mischwasser-Talsammler zur Kläranlage zugeleitet.

Geologische Untersuchungen haben gezeigt, dass die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungsleistung im Planungsgebiet als „relativ gering“ einzustufen ist. Für die in Oberflächennähe anstehenden sandigen Bodenbereiche kann ein Durchlässigkeitsbeiwert in der Größenordnung von $k_f = 3 \times 10^{-6}$ m/s angenommen werden. In den Bereichen, wo Schluffe/Tone angetroffen werden sind weitergehende Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen, da diese Böden nur sehr geringe Durchlässigkeiten ($k_f < 10^{-7}$ m/s) aufweisen.

Aufgrund der bereichsweise anzutreffenden relativ hohen Grundwasserstände ist abzusehen, dass die erforderliche Mächtigkeit eines Sickerraums für Rigolenversickerung von $\geq 1,0$ m nicht gewährleistet ist.

Aufgrund dieser schlechten und kleinräumig variierenden Versickerungsleistung des Bodens können Niederschlagswässer zum größten Teil nicht vor Ort versickert werden.

Das Dachwasser und unbelastete Oberflächenwasser aus den Verkehrs- und privaten Hofflächen wird in separaten Oberflächenwasserkanälen (Straßenwasser) und Versickerungsrigolen (Dachwasser) gesammelt, teilweise in den Untergrund versickert bzw. am südöstlichen Rand des Baugebietes einer naturnah gestalteten Regenrückhalte-/Filterbeckenanlage zugeleitet.

Nach dort erfolgter Behandlung und Pufferung wird das Oberflächenwasser des Bauabschnitts 1 mangels vorhandener Vorflut vorerst gedrosselt dem vorhandenen Mischwasserkanal DN 700 mm zur Kläranlage zugeleitet. Im Zuge der Erschließung des Bauabschnitts 2 wird der Anschluss an den Mischwasserkanal wieder aufgelassen und das gesamte Oberflächenwasser aus dem Bauabschnitt 1 und 2 über ein neu zu erstellendes Grabensystem direkt dem Gänsbach zugeleitet. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in das städt. Mischwasserkanalnetz wird vermieden.

Das teilverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Nebenflächen wird in einem getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und vor Einleitung in den Vorfluter Gänsbach in ein ausreichend großes Rückhalte-/Behandlungsbecken eingeleitet. Dort wird es zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgeleitet. Die Bemessung des Rückhalteriums erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 117, die Behandlung des teilverschmutzten Wassers erfolgt gem. DWA-Merkblatt M 153. Die geplante Entwässerung im Trennsystem mit Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Vorfluter ist mit dem WWA Nürnberg abgestimmt.

Die Planung der Abwasserbeseitigungs- und Entwässerungsanlage erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Klos, Spalt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Gänsbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis ein zuholen.

Für jedes Grundstück der Reihenhäuser und Einfamilienhäuser WA 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 ist zur Rückhaltung von Niederschlagswässern von Dachflächen je eine Zisterne mit mind. 5 m³ Volumen zu errichten. Der Überlauf der Zisternen kann an das Entwässerungsnetz der Oberflächenwasserkanäle bzw. der Versickerungsrigolen angeschlossen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Energieunternehmen N-Ergie. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Ein möglicher Standort für eine evtl. Umformerstation ist im Bebauungsplan südlich des WA 11 vorgesehen.

Am östlichen Grundstücksrand liegen ein Mischkanal (ca. 1,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt) sowie eine Elektroleitung, die für die Ver- und Entsorgung des Quartiers herangezogen werden sollen. Sie dürfen nicht überbaut werden und sollen möglichst in einem öffentlichen Grünstreifen integriert werden.

Die Medien verlaufen parallel zur östlichen Wettbewerbsgrenze.

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Erdgas kann, nach entsprechenden Netzerweiterungen, ausgehend von den bestehenden Versorgungsnetzen sichergestellt werden.

Energieversorgung

Ein Anschluss des Neubaugebietes an das Erdgasnetz der MEG ist vorgesehen. Eine Nutzung von Dachflächen, Fassaden und sonstigen Flächen zur Solarnutzung wird empfohlen.

Abfallbeseitigung

Die geordnete und unschädliche Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth – Fa. Hofmann, Industriestraße 18, 91186 Büchenbach. Es sind ausreichend ebenerdige Flächen im Außenraum vorgesehen, welche durch die Fahrzeuge der Abfallbetriebe erreicht werden können. Das verkehrliche Erschließungsnetz des Baugebiets gewährleistet eine problemlose Müllabfuhr. Das Müllfahrzeug muss nicht rückwärts fahren.

Schallschutz

Durch die Riegelbebauung zur Rother Straße hin wurde die bestmögliche Maßnahme getroffen. Noch verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte müssen untersucht werden.

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 vom 10. April 2013 und auf das Gutachten bezogene Ergänzungen vom 16. August 2013 liegen vor. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich überwiegend an den Nordfassaden der Riegelbebauung und der 2. Reihe Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm, Freispiel- und Ballspielflächen ergeben. Aufgrund des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Sorge wurde festgesetzt, dass die Grundrisse der Geschosswohnungsbauten WA 1 und WA 6 und der Gebäuden hinter den Lücken WA2.a und WA7.a grundsätzlich immer nur als Lärmschutzgrundrisse geplant werden. An den Eckhäusern sind Fenster in Richtung Giebelseiten möglich, jedoch keine notwendigen Lüftungsfenster, da über die Südseite gelüftet werden kann. Die Fenster müssen ggf. Schallschutzanforderungen erfüllen. Die Grundrissorganisation (Öffenbarkeit der Fenster) reduziert die Emissionsauswirkungen auf wohnverträgliche Werte.

Der Lärmschutz wurde untersucht und zeigt, dass eine Schallschutzwand keine wesentliche Verbesserung für WA3, WA4, WA5, WA8, WA9 und WA10 ergeben würde und eine Bebauung auch ohne Wand entsprechend der Richtlinien des Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Die Schlankheit der Baufelder WA1 und WA6 und die Orientierung nach Südosten und Südwesten ermöglichen gesunde Wohnformen, auch an dieser schallexponierten Situation.

Die Nutzungsaufnahme der Reihenhäuser WA2, WA2.a und WA4.a kann erst erfolgen, wenn WA1 erstellt worden ist. Die Nutzungsaufnahme der Reihenhäuser WA7 und WA7.a kann erst erfolgen, wenn WA6 erstellt worden ist.

3 Städtebau

Die Ränder der Siedlung werden im Norden wie auch zum zentralen Landschaftspark hin durch Kettenhäuser bzw. langgestreckte Geschosswohnungsbauten gerahmt. Die innere Struktur löst sich in separate Bauvolumen auf, welche teilweise paarweise gruppiert angeordnet sind. An den westlichen und östlichen Rändern sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

4 Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet soll sich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln. Für die Baugebiete wird daher allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung und den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Kombination mit dem Ausschluss von Anlagen von private Mobilfunkanlagen und Kleinwindanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird sichergestellt, dass eine Störung des Gebietes durch „wesensfremde“ Nutzungen vermieden und die Wohnfunktion gestärkt wird. Vor allem durch das gewerbliche Erscheinungsbild von Mobilfunkanlagen stünden aufgrund des eindeutigen Gebietscharakters städtebauliche Spannungen zu befürchten, durch die der Grundzug der Planung, ein Wohngebiet zu entwickeln, in Frage gestellt würde.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Mobilfunkanlagen widerspricht nicht dem Belang der Mobilfunkbetreiber und dem im Landesentwicklungsplan verankerten Ziel, eine flächendeckende

Versorgung sicherzustellen. Aufgrund der im Stadtgebiet vorhandenen Standorte, an denen Mobilfunkanlagen zulässig sind, ist auch bei Ausschluss von Mobilfunkanlagen im Plangebiet davon auszugehen, dass eine flächendeckende Versorgung sichergestellt werden kann. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen i. S. von fernmeldetechnischen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO muss im Einzelfall entschieden werden.

Die landschaftlich und ökologisch relevanten Flächen im Süden des Geltungsbereichs werden als Biotopflächen, öffentliche Grünflächen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft festgesetzt. Zur Vernetzung zwischen Baugebieten und Umland werden einzelne Geh- und Radwege festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten max. überbaubaren Flächen, der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen. Die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dürfen in den im Plan festgesetzten Fällen (WA 1, 2, 5, 6, 7, 10) nach § 17 (2) BauNVO überschritten werden.

Wandhöhe

Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) nehmen Bezug auf die Höhen der Umgebungsbebauung. Die Gebäudehöhe wird für das Gesamterscheinungsbild nicht so entscheidend sein. Hier führt die mögliche Varianz von 1 – 3 Geschossen zur Belebung des Straßenbildes. Durch Festlegen der maximal zulässigen Wandhöhen wird ein homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes erzeugt.

Als zulässige Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Höhenkoten

Um Straßenanschlüsse von möglichen wohngebäudeintegrierten Garagen und die Entwässerung der Gemeinschaftshöfe sicher zu stellen werden die Höhenkoten der Erdgeschoßhöhen ü.NN sämtlicher Gebäude im Erschließungsplan zum Baugebiet festgelegt und werden Bestandteil der Verkaufsunterlagen von Grundstücken. Diese Höhenkoten sind verbindlich einzuhalten.

4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbaufläche zu gewährleisten, sind Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Flachdach zu versehen, einheitlich mit einer Holzschalung zu verkleiden (Material: unbehandelte Lärche; Schalung: vertikal b = 8 cm) und in einer einheitlichen Höhe herzustellen (die Gesamthöhe darf 2,5m nicht überschreiten).

Um den Gestaltungsfreiraum für die zukünftigen Eigenheimbewohner nicht zu sehr einzuschränken wird jedoch in definierten Bereichen (nicht entlang der öffentlichen Straßen) die Möglichkeit eingeräumt ein Gartenhaus mit Größenbegrenzung (12 qm) frei zu stellen.

4.5 Gestaltung

Durch Festsetzungen der Höhe, Dachform, Gestalt und Art der Gliederung wird beabsichtigt, ein nachhaltiges Wohnfeld zu entwickeln, welches sich einheitlich präsentiert und dadurch die Gesamtwertigkeit erhöht. Größe und Maßstab ordnen sich der anschließenden Bebauung unter. Folgende gestalterische Festsetzungen werden einheitlich für alle Baugebiete getroffen:

- Begrenzung von Dachaufbauten auf bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, um zu gewährleisten, dass eine ruhige Dachlandschaft entsteht

- Ausschluss von Geländemodellierungen, da das Gelände im Bestand nahezu eben ist und eine Verfremdung des Landschaftsbildes vermieden werden soll
- Ausschluss von Einfriedungen in den Gemeinschaftshöfen der WA3 und WA8, um ein großzügigeres Erscheinungsbild der Siedlung zu erreichen.
- Die gemeinsamen Carports sind offen zu erstellen (keine Garagen) und einheitlich mit einer Holzschalung zu verkleiden. Material: unbehandelte Lärche, Schalung: vertikal (b = 8 cm). In den straßenbündigen Häusern sind potentielle Garagen möglich.
- Die gemeinsamen Gartenhöfe im WA3 und WA8 sind mit einem einheitlichen Belag auszuführen. Auf den Gartenhöfen besteht kein Fahrrecht.
- Der Straßenrandstreifen wird aufgrund der zu erstellenden Baugrube mit Pflaster ausgeführt. Die Sparten sind straßenmittig anzuordnen.
- Materialien für Strassen, Gehwege, Gemeinschaftshöfe und Parkwege werden in Ihrer Art und Farbe festgesetzt um eine Einheitlichkeit des Quartiers zu erreichen und sind entsprechend auszuführen.
- Einfriedungen von Grundstücksflächen werden als Drahtgitterzäune, Stabgitterzäune oder Holzzäune festgesetzt. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung auszuführen. Einfriedungen können mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden. Die Höhe von Schnitthecken ist auf max. 2m begrenzt. Für Heckenkörper sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist sockellos auszuführen (bis zu 5cm hohe Fassungen/Rabatten sind gestattet. Die Einfriedungshöhe ist auf maximal 1,4m festgesetzt.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und eines ablesbaren Erscheinungsbildes werden Grünordnerische Vorgaben festgesetzt.
- Farbe: Prägend für den Charakter einer Siedlung ist die Farbgestaltung der Häuser. Hier wurde dazu beschlossen einen Kanon an Grundfarben für die Quartiere festzulegen, die in allen Schattierungen zur Ausprägung kommen dürfen. Der Farbkanon orientiert sich an der waldnahen Lage.

Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform der Hauptgebäude Flachdächer bzw. geneigte Satteldächer mit bis zu 45 Grad Dachneigung zulässig. Ebenso sind die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen vorgegeben, um die Nachbarverschattung in Grenzen zu halten. Dachüberstände sind folgendermaßen zulässig: Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 10 cm betragen. Als Dachüberstand an der Traufe ist die übliche Dachrinne zulässig.

Dachrinnen dürfen max. 15 cm überstehen. Pro Wohneinheit ist ein vorgehängtes Vordach mit max. 2,0 m² und einer Dachneigung bis zu max. 3° zulässig. Stützen sind nicht zulässig. Vordächer im öffentlichen Raum sind nicht zulässig. In WA4 und WA9 sind Vordächer im gesamten Bereich zwischen Gebäude und Carport zulässig.

Gestaltungsprägend und charaktergebend sind die straßenbündigen Hausstellungen, die durch Baulinien definiert sind. Daraus entsteht auch der Anspruch mit einheitlichen/ähnlichen, lokaltypischen Dachüberständen zu arbeiten (knappe fränkische Traufe), so dass die Hauswände die Straßenanger charakterisieren. Die Dachform wird (in klaren Formen) variantenreich zugelassen → Satteldach/ Flachdach/ Staffelgeschoss.

4.6 Stellplätze/Tiefgaragen

Im nicht verdichteten Einfamilien-Wohnungsbau, WA 3, WA 4, WA 8, WA 9, sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen, die unabhängig voneinander zu erschließen sind.

Bei den Geschosswohnungsbauten in WA 1 und WA 6 sind pro Wohnung mit der Größe bis zu 50 m² ein Stellplatz und pro Wohnung mit der Größe ab 50 m² 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Diese müssen in Tiefgaragen angeordnet sein. Zusätzlich sind Besucherparkplätze gemäß Stellplatzsatzung (10%) der Stadt Hilpoltstein nachzuweisen.

Bei Reihenhäusern, WA 2, WA7, WA 5, WA 10, sind je Wohneinheit 2 Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nachzuweisen.

4.7 Verkehrsflächen

Zufahrtssituation

Die Zufahrtssituation von der Rother Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend verkehrsplanerischer Vorgaben mit entsprechendem Abstand zur Zufahrtssituation im nördlich

anschließenden Wohngebiet situiert.

Die Ausführung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Trennungsprinzip mit Borden.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6m

Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

Sammelstraße

Die Sammelstraße zwischen WA2 und WA3, sowie WA7 und WA8 ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit bedeutender Nebenfunktion für Aufenthalt und Freiraum.

Die bauliche Gestaltung erfolgt im Mischprinzip ohne Borde entsprechend Straßenschnitt, der Teil des Bebauungsplans ist. Die Gesamtbreite des Straßenraums zwischen den Straßenbegrenzungslinien beträgt 10m. Der asphaltierte Anteil am Straßenraum beträgt 4,8m und entspricht dem Begegnungsfall LKW/PKW bei einer Geschwindigkeit < 40km/h nach EAE 85/95. Durch den ebenengleichen Ausbau ohne Borde ist auch ein Begegnungsverkehr LKW/LKW unter Mitbenutzung von Pflasterinne und Pflasterstreifen möglich. Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

Anliegerstraße

Die Anliegerstraßen in WA3, WA4, WA8, WA9 sind öffentliche Verkehrsflächen mit sehr bedeutender Nebenfunktion für Aufenthalt und Freiraum.

Die bauliche Gestaltung erfolgt im Mischprinzip ohne Borde entsprechend Straßenschnitt, der Teil des Bebauungsplans ist. Es handelt sich um einen Straßenraum mit integrierten Grün- und Aufenthaltsbereichen. Die Gesamtbreite des Straßenraums zwischen den Straßenbegrenzungslinien beträgt 12m. Der asphaltierte Anteil am Straßenraum beträgt 3m. Im Begegnungsfall ist in die ebenengleichen, seitlich angrenzenden Pflasterflächen auszuweichen. Auf Pflasterflächen entlang von Gartenbereichen ist Besucherparken erlaubt.

Diese Einengung trägt zusammen mit den im Straßenraum befindlichen Grünelementen zur Verkehrsberuhigung bei, um eine geschwindigkeitsreduzierte Straße mit Spiel- und Aufenthaltsflächen zu ermöglichen.

Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

Anliegerweg

Die Anliegerwege zwischen WA3 und WA5 Ostteil, WA8 und WA10 sind öffentliche Verkehrsflächen mit sehr bedeutender Nebenfunktion für Aufenthalt und Freiraum.

Die bauliche Gestaltung erfolgt im Mischprinzip ohne Borde entsprechend Straßenschnitt, der Teil des Bebauungsplans ist. Die Gesamtbreite des Straßenraums zwischen den Straßenbegrenzungslinien beträgt 7,25m. Der asphaltierte Anteil am Straßenraum beträgt 3m. Im Begegnungsfall ist in die ebenengleichen, seitlich angrenzenden Pflasterflächen auszuweichen.

Diese Einengung trägt zusammen mit den im Straßenraum befindlichen Grünelementen zur Verkehrsberuhigung bei, um eine geschwindigkeitsreduzierte Straße mit Spiel- und Aufenthaltsflächen zu ermöglichen.

Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke zu belasten.

Gartenanger

Die Anliegerwege zwischen WA1 und WA2, WA6 und WA7 ist als öffentlicher Rad- und Gehweg mit Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge festgesetzt. Ein Fahrrecht für Anlieger angrenzender Grundstücke besteht nicht.

Erweiterter Fußweg

Eine Wegeverbindung zwischen WA3 und WA5 Westteil ist als öffentlicher Rad- und Gehweg mit Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge festgesetzt. Es besteht ein Fahrrecht für Anlieger angrenzender Grundstücke zum Be- und Entladen.

Die Wegebreite wird mit 4m gering gehalten, um Dauerparken in diesem Abschnitt zu verhindern.

Dieser Abschnitt wird nicht als Anliegerweg ausgebaut, um den Querverkehr im Quartier gering zu halten.

Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

An der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze ist eine Wegeverbindung als öffentlicher Rad- und Gehweg mit Fahrrecht für Landwirtschaftliche Fahrzeuge festgesetzt.

Über diesen Weg werden die Waldgrundstücke im westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erschlossen. Die Breite dieses landwirtschaftlichen Erschließungswegs ist mit 4m festgesetzt.

Erweiterter Feuerwehrspuren

Am südlichen Hangkantenweg, am östlichen Rad- und Gehweg, sowie in kleineren Gebieten im Quartier werden Flächen für die Verbreiterung von Fahrspuren festgesetzt. Diese sind mit Rasenwaben oder Fugensteinen auszugestalten. Der Grünanteil hat mindestens 50% zu betragen.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen, die nicht überbaut oder als Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Befestigte Flächen sind auf das nötige Maß zu begrenzen. Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind der Zweckbestimmung gemäß anzulegen und auszustatten.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im wesentlichen im Zentralbereich des Planungsgebiets als Grünverbindung Richtung Hangkante, sowie im Norden zwischen Waldkante und Geschoßwohnungsbau angeordnet.

Diese sind als für die Gemeinschaft nutzbare Freiräume aus vorrangig Rasenflächen mit Baumgruppen herzustellen und durch fachgerechte Pflege nutzbar zu halten. Integrierte Bereiche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Zielformulierung zu entwickeln.

Die Gestaltung und Pflanzenwahl der öffentlichen Bereiche sollte ein Fachbüro erfolgen, um die beabsichtigte ästhetische und funktionale Qualität dieser öffentlichen Bereiche sicher zu stellen.

V. a. im Nordwesten zwischen Waldkante und Geschoßwohnungsbau sind öffentliche Spielflächen und Bereiche als Freispielfläche und Ballspielflächen örtlich festgesetzt. Eine Konzentration dieser lärmintensiven Nutzungen erscheint an dieser Stelle trotz der Nähe (weniger als 40m) zum Geschoßwohnungsbau vertretbar, da der Geschoßwohnungsbau als Lärmschutzriegel gegen die Rother Straße hin konzipiert ist.

Weitere öffentliche Spielplätze sind im Nordosten des Gebiets, sowie im zentralen Grünbereich und an Quartiersplätzen festgesetzt, einige davon – wohnungsnah - explizit als Kleinkinderspielplätze ausgewiesen.

Die Gestaltung dieser Spielanlagen ist entsprechend der Zielformulierung durch ein Fachbüro zu entwickeln um die Qualität sicher zu stellen.

Quartiersplätze zwischen WA1 und WA2, sowie WA6 und WA7 dienen dem allgemeinen Aufenthalt.

Deren Höhenniveau ist gegenüber der umliegenden Rad- und Fußwege 15cm abzusenken um eine informelle Parkplatznutzung zu unterbinden.

Im Bereich der WA2, WA3, WA7, WA8 werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wasserleit- und Versickerungsfläche“ festgesetzt. Diese dienen der Aufnahmen von oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser, sowie als Leitungstrasse für die Ableitung von Dachwässern aus angrenzenden Grundstücken. Diese Flächen sind entsprechend Pflanzgebot zu bepflanzen.

Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese (Artenmischung aus Wildobst und alten Obstsorten) ausgewiesen. Diese soll einen Übergang zur Landschaft schaffen und als ökologischer Baustein wirksam werden.

Der im Geltungsbereich liegende nördliche Rand des südlich angrenzenden Grünzugs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierin liegen Teile kartierter Biotope, sowie erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

Südlich des Hangkantenwegs schließt eine für den Naturschutz bedeutende Fläche mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und Biotopen an. Diese ist zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

Zu erhaltende Bäume

Eine große Eiche, eine große Lärche und zwei kleinere Bäume an der Hangkante im Planungsgebiet

werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zu erhaltende Strauchgruppen

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs werden bestehende Strauchgruppen ausgewiesen, die aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten sind.

Zu fällende Bäume

Zur Herstellung der Bebauung und der Erschließung sind zwei Baum-/Strauchgruppe im Osten des Planungsgebietes, sowie ein Einzelbaum im Verlauf des Hangkantenwegs zu entfernen. Dies ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung zu beachten.

Zu pflanzende Bäume

Um eine ausreichende Durchgrünung sicher zu stellen werden für öffentliche Grünflächen und private Grundstücke Bäume mit und ohne Standortbindung festgesetzt, sowie Festsetzungen für die Begrünung von Flächen entsprechend Ihrer Größe getroffen.

Den jeweiligen Standortbedingungen und den räumlichen Verhältnissen entsprechend sind spezifische Pflanzlisten vorgegeben. Die spezifische Auswahl der Arten wird in Ihrer Anzahl jeweils beschränkt, um eine ablesbare Struktur im Planungsgebiet zu unterstützen.

Birken wurden auf Grund steigender Allergikerzahlen aus den Pflanzlisten ausgeschlossen.

In den Anliegerstraßen WA3, WA4, WA8, WA9 werden standortgerechte Bäume gewählt, die zeitweise nassen Boden vertragen, da diese Standorte geringfügig als Versickerungsflächen dienen können.

An der Sammelstraße, im Stellplatzbereich und am Gartenanger werden standortgerechte, jedoch nicht heimische Baumarten mit in die Liste aufgenommen, die auf Grund Ihrer Herbstfärbung oder Fruchtbildung atmosphärisch im Wohngebiet positiv wirksam werden können.

Gemeinschaftshöfe der WA3, WA8 sind mit min. 1 heimischem Baum 1. od. 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Private, nicht überbaute Grundstücksflächen der WA3, WA8 sind mit min. 1 hochstämmiges Gehölz pro Garten zu begrünen. Ab 500m² Gartenfläche sind 2 hochstämmige Gehölze vorzusehen. Obstgehölze sind zulässig. Obstgehölze werden zugelassen um eine ausreichende Durchgrünung sicher zu stellen, in Anbetracht der kleinen Grundstücke dem Eigentümer aber auch einen Nutzen zukommen zu lassen.

Private, nicht überbaute Grundstücksflächen der Randbereiche (WA9, WA4) sind mit mind. je 1 heimischer Baum 1. od. 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste zu begrünen um eine landschaftliche Einbindung des Quartiers zu erreichen.

Als Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung wird in öffentlich wirksamen Bereichen: Hochstamm, 4xv, 20-25, mDb festgesetzt.

Als Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung wird in privaten Grundstücksflächen: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb festgesetzt.

Als Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung wird für Wildobst und alte Obstsorten der Streuobstwiese: Hochstamm, 3xv, 18-20, mDb festgesetzt.

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehört Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege auf 2 Jahre.

Größe von Pflanzscheiben: mind. 6,0 m² (mind. 12 m³). Auf die Vorgaben der FLL-Richtlinien wird hingewiesen.

Für bestehende und neu gepflanzte Bäume sind zu schützen. Auf die DIN 18920, sowie die RAS-LP4 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Bauarbeiten wird besonders hingewiesen.

Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.

Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Eine spezifische Auflistung der festgesetzten Baumarten, sowie Ihre ökologische Auswirkung zur Eingriffsminimierung ist Teil 2 – Umweltbericht, Pkt. 9.4 zu entnehmen.

Weitere vegetative Festsetzungen

Im Bereich von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen werden Heckenpflanzungen und Gräserpflanzungen festgesetzt um räumlichen und atmosphärischen Zielsetzungen zu entsprechen. Im Bereich von Straßenräumen werden Verkehrsgrünflächen mit Rasenansaat festgesetzt, die als Baumstandorte zur Durchgrünung, teilweise Versickerung und Verkehrsberuhigung dienen.

Überdeckung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen müssen mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 80cm überdeckt werden, um eine Begrünung auch mit Gehölzen, z.B. in Form von Strauchgruppen, dauerhaft gewährleisten zu können.

Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von Hauptgebäuden - mit Ausnahme einer jeweils max. 20qm großen Fläche pro Gebäude -, sowie Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. In WA1 und WA6 sind die Dächer extensiv zu begrünen oder mit gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen auszustatten. Die Möglichkeit nutzbarer Gemeinschaftsterrassen wird im Geschoßwohnungsbau eingeräumt um auch soziale, zeitgenössische Wohntypologien zu ermöglichen.

Grünordnerische Hinweise und Empfehlungen

Werden im Umweltbericht unter Pkt. 9.4.5 behandelt

Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, um der Gestaltqualität des gesamten Quartiers Rechnung zu tragen. Durch die Festlegung der möglichen Standorte als Nebengebäude ist die Art der Einhausung entsprechend den Vorgaben für Nebengebäude auszuführen.

Zäune und Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist sockellos auszuführen (bis zu 5cm hohe Fassungen „Rabatten“) sind gestattet .

Die Einfriedungshöhe ist auf maximal 1,4m festgesetzt. Zulässig sind Drahtgitterzäune, Stabgitterzäune und Holzzäune. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung auszuführen. Drahtgitterzäune und Stabgitterzäune sind in Grau- oder Grüntönen auszuführen. Einfriedungen können mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden. Die Höhe von Schnitthecken ist auf max. 2m Höhe begrenzt. Für Heckenkörper sind heimische Gehölze zu verwenden.

Zwischen Anliegerstraßen und Gemeinschaftshöfen, sowie innerhalb der Gemeinschaftshöfe werden Einfriedungen ausgeschlossen, um ein großzügigeres Erscheinungsbild der Siedlung und die angestrebte soziale Komponente der Planung zu erreichen.

Festsetzungen zu Materialien

Um ein nachhaltiges Wohnfeld zu entwickeln, welches sich einheitlich präsentiert und dadurch die Gesamtwertigkeit erhöht werden Festsetzungen zu den Materialien und Farben der Freiflächen- und Verkehrsflächengestaltung getroffen.

Öffentliche Straßen in Mischnutzung (SS, AS) sind in Asphalt und Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) und Pflasterinne aus Betonsteinpflaster auszuführen. Die Aufteilung ist in Straßenschnitten festgesetzt, die Teil des Bebauungsplans sind.

Öffentliche Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung / Stellplatzzufahrten (A) sind in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) mit Pflasterinne aus Betonsteinpflaster auszuführen. Produktwahl entsprechend der Öffentlichen Straßen in Mischnutzung.

Öffentliche Rad- und Gehwege R/G/F, R/G/F (A) + (B) sind in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) auszuführen. Produktwahl entsprechend der Öffentlichen Straßen in Mischnutzung.

Öffentliche Rad- und Gehwege mit besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftlichen Verkehr R/G/F (C) sind als Kieswege auszuführen.

Gehwege zwischen Grundstücken der WA3 und WA8 sind als Kieswege oder in Betonsteinpflaster grau (quadratisch, ca. 20x20cm) auszuführen. Produktwahl bei Betonpflaster entsprechend der Öffentlichen Straßen in Mischnutzung.

Gemeinschaftshöfe der WA3, WA8 sind mit einem einheitlichen Belag auszuführen. Die Belagsfarbe ist mit Grau festgesetzt. Material: Kies, Betonpflaster oder Granitstein. Der spätere Anlieger im Hof hat seinen Teil der Gestaltung entsprechend der baulichen Vorgabe des ersten Anliegers auszuführen.

Öffentliche Parkflächen und private Stellplätze ohne Überdachung sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Werden im Umweltbericht unter Pkt. 9.5 und 9.6 behandelt

5 Wesentliche Auswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Teil 2).

6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige mehr als geringfügige schutzwürdige Belange sind zum jetzigen Stand der Planung nicht ersichtlich.