

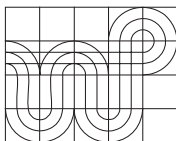
Gemeinde Allmendingen
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan „Bei der Kleindorfer Kirche“

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

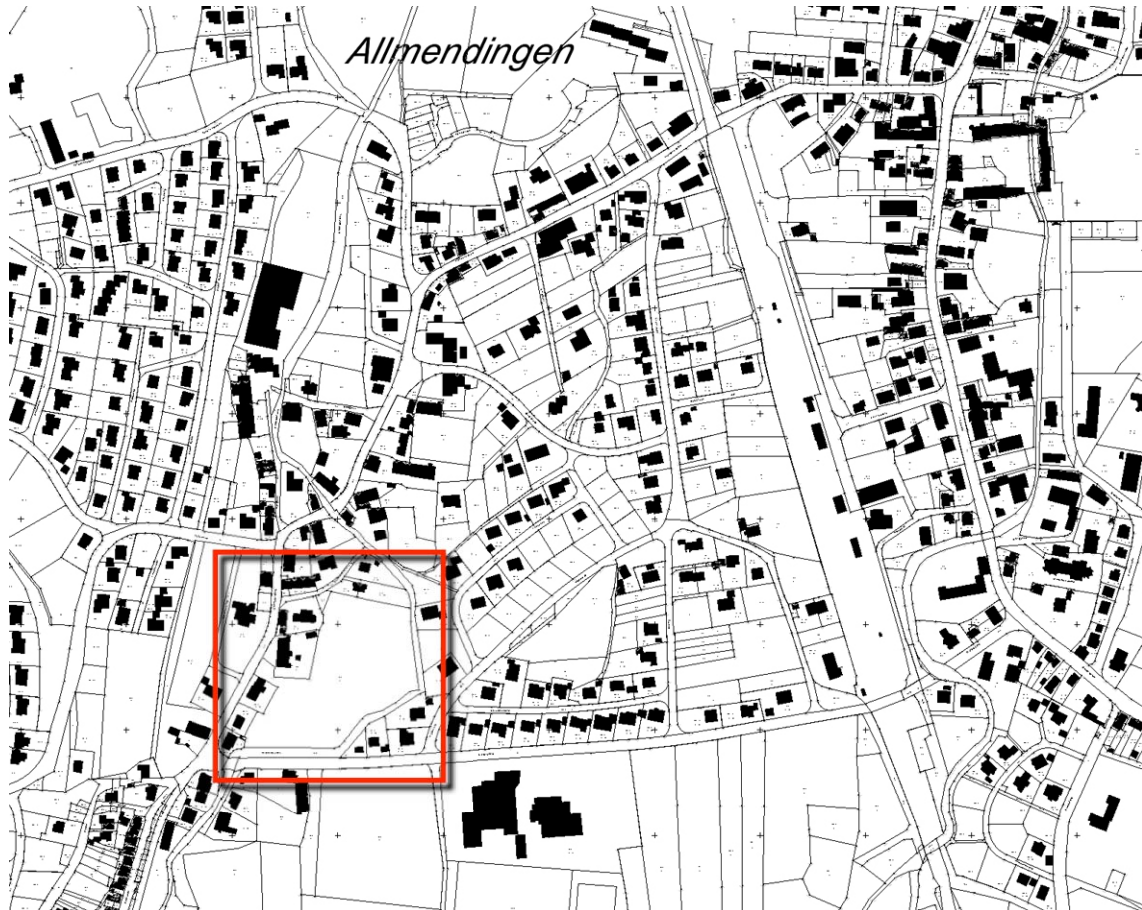
Rechtsverbindlichkeit:
19.12.2008

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Übersichtsplan Gemeinde Allmendingen



Lage des Geltungsbereichs

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

Begründung (§ 9 Abs.8 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Mit dem Baugebiet „Bei der Kleindorfer Kirche“ besteht für die Gemeinde die Chance, in zentraler Lage ein attraktives Wohnraumangebot zu schaffen und damit die Eigenentwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Die Besonderheit dieses Baugebiets besteht sicherlich in der Lage, zum einen das Ortszentrum über kurze Wege zu erreichen, zum anderen der direkte Freiraumbezug zur Schmiech. Die Nähe zu Kindergarten und Schule bieten darüber hinaus insbesondere für junge Familien Standortqualitäten in Allmendingen am Ort zu bleiben. Zugleich soll die Baugebietsentwicklung in integrierter Lage einen Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung gegenüber weiterer Außenentwicklung leisten. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23. Januar 2008 das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kleindorfer Kirche“ erfolgt entsprechend §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen nach § 13a (1) Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a (2) Nr.1 nach den Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) (frühzeitige Beteiligung) abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt wird (Offenlage)
- die Beteiligung nach § 4 (2) durchgeführt wird (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Allmendingens westlich der Großen Schmiech. Der Geltungsbereich wird begrenzt, nach Westen durch die Kleindorfer Straße, nach Norden durch den Kleindorfer Kirchenweg und die Flurstücke Nr. 718/1 und 718. Nach Osten und Süden bildet die Schmiech die Grenze.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 719, 719/1, 720 und 720/1.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,59 ha.

Eine detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plandarstellung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus. Der Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kleindorfer Kirche“ entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Die Planung steht auch in Einklang zu den Aussagen des Regionalplans Donau-Iller 1987.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

5. Ausgangssituation und städtebauliche Planung

5.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet stellt zurzeit eine unbebaute Grünfläche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur dar. Die Wiese ist intensiv genutzt. Im westlichen Bereich ist ein Streuobstbestand. Entlang der Kleindorfer Straße bestand ein landwirtschaftliches Anwesen, das bereits abgebrochen ist.

5.2 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben, die Böschungen zur Schmiech befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

5.3 Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die gewachsene Nutzungs- und Siedlungsstruktur ist in ihrem Gesamtcharakter noch stark dörflich geprägt. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist der historische Siedlungseil. Westlich und östlich befinden sich eher Bereiche mit Einfamilienhäusern der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ortsbildprägend und im direkten Umfeld des Baugebiets befindet sich die Kleindorfer Kirche, als Kulturdenkmal geschützt, noch innerhalb des Geltungsbereichs. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Obstbaumwiese bildet es eine markante Ansicht des Kleindorfs.

Die Planung für die Wohnbebauung in der oben beschriebenen Umgebung orientiert sich an dieser gewachsenen Dorfstruktur in Art und Maß der baulichen Nutzung. Dazu werden spezifische bauliche Merkmale berücksichtigt: zum Beispiel freistehende, längsgerichtete Baukörper die in ihrer Ausrichtung Gruppen bilden, eine einheitliche Dachform und reduzierte Erschließungsflächen mit Aufweitungen als Wohnwege mit Aufenthaltsqualität. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude erlaubt weiterhin Durchblicke, insbesondere weiterhin die wirkungsvolle Ansicht auf die Kleindorfer Kirche von Süden.

In diesem städtebaulichen Kontext sollen ca. 17 Baugrundstücke in attraktiver Wohnlage entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren dabei von ca. 470 m² bis ca. 900 m².

5.4 Erschließung

Die Gebietserschließung erfolgt über die Kleindorfer Straße von Westen.

Die Wohngrundstücke des Planungsgebietes sind durch einzelne Stickerschließungen angebunden. Mit räumlichen Aufweitungen dienen diese Erschließungsstiche gleichermaßen Verkehrs- und Aufenthaltsfunktionen im öffentlichen Raum.

Begründung

Die jeweiligen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Erschließungsflächen decken den Stellplatzbedarf des Plangebiets ab.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das jeweilige bestehende Ortsnetz gewährleistet.

Entwässerung:

Seit dem 1.1.1999 besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen.

Für das anfallende Oberflächenwasser des Baugebietes sind Retentionszisternen auf den Grundstücken vorgesehen. Eine detaillierte Planung des Entwässerungskonzeptes erfolgt mit der Erschließungsplanung. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser ortsnah der Schmiech als Vorfluter zuzuführen.

5.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.10.2007 sind daher einzuhalten.

5.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

6 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a (1) Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt und keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

Belange des Umweltschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen des Planungsgebietes im April 2008 durchgeführt. Weiter wurde der Landschaftsplan (VG Allmendingen/Altheim 2000) herangezogen, der Aussagen über eine benachbarte Entwicklungsfläche („Erweiterungsfläche 3“, westlich der Schule enthält). Die Bewertung wurde auf das Planungsgebiet übertragen. Der Bestandsplan liegt der Begründung bei.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum Großteil um eine frische Fettwiese, außerhalb des Planungsgebietes verläuft die „Große Schmiech“, im Nordwesten sind einige ältere Obstbäume zu finden. Die Umgebung ist von angrenzenden Hausgärten geprägt. Geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten bei einer Begehung im April 2008 nicht nachgewiesen werden. Es

Begründung

ist jedoch davon auszugehen das im Bereich Obstbäume geschützte europäische Vogelarten ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besitzen.

Für die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung, für das Schutzgut Wasser von besonderer Bedeutung (vgl. Landschaftsplan VG Allmendingen/Altheim 2000).

Durch das Vorhaben wird ein Großteil der Fettwiese überbaut und in Gartenfläche, von Bauwerken bestandene Fläche und Verkehrsfläche umgewandelt. Östlich der Kirche bleibt die Streuobstwiese erhalten und wird ergänzt. Angrenzend zum Gewässerrandstreifen der Schmiech werden private Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.

Artenschutz

Unberührt blieben auch die Vorschriften zum Artenschutz nach § 42 BNatSchG. Da jedoch davon auszugehen ist, dass im Bereich Obstbäume geschützte europäische Vogelarten ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besitzen, ist das artenschutzrechtliche Prüfschema für europarechtlich geschützter Arten bei Vorhaben zu durchlaufen (vgl. Abb 1).

Das Vorhaben ist mit einer (teilweisen) Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (im Bereich der Obstbäume) geschützter europäischer Vogelarten verbunden. Dies erfüllt den Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG. Nach § 42 (5) Satz 2 BNatSchG liegt Verstoß gegen das Verbot jedoch nicht vor, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Durch das Vorhaben wird eine Maßnahmefläche (M 1) festgesetzt, in der dauerhaft eine Streuobstwiese zu erhalten ist. Durch Neupflanzungen wird der Bestand ergänzt und fortgeführt. Weiter sind auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum Pflanzgebote festgesetzt, die geeignet sind, Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. Im Umfeld befinden sich strukturreiche, eingewachsen Gärten, die ebenfalls Ausweichlebensraum bieten können.

Mit dem bereits erfolgten Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens an der Kleindorfer Kirche wurden als Ausgleichsmaßnahme Nisthilfen als Ersatzlebensraum errichtet.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der durch das Vorhaben beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

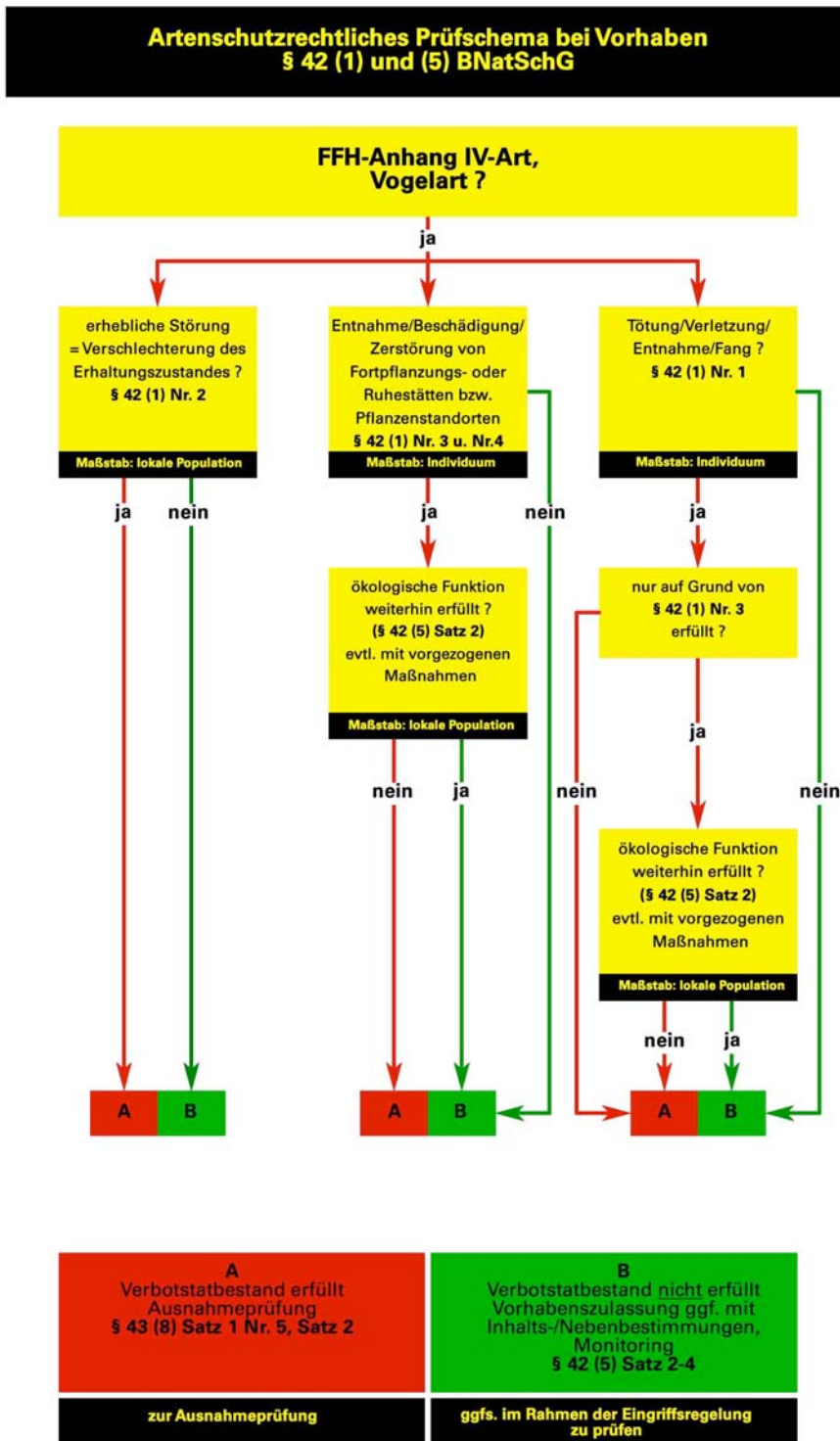


Abb 1: artenschutzrechtliches Prüfschema bei Vorhaben

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dazu beitragen die Eigenentwicklung der Gemeinde mit Wohnbauflächen sicherzustellen. Dabei soll zugleich dem Gedanken Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bezieht sich auf den zukünftigen Charakter des Plangebiets als Wohnquartier im ländlich geprägten Raum und soll sich in den durchmischten Dorfcharakter einfügen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Wohnflächenangebotes, der zur Verfügung stehenden Flächengrößen, der Lage im Siedlungsgefüge und der Lage an der Kleindorfer Kirche entsprechend § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Das Grundstück der Kleindorfer Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ, einer maximalen Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe als absolute Höhenangabe in m.ü.N.N. vorgegeben. Innerhalb dieser Kennwerte ist eine adäquate Flächenausnutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einfügung in die umliegende Baustruktur gewährleistet.

Mit der Höhenbeschränkung über die maximale Gebäudehöhe ist eine ausreichende Grundstücksausnutzung bei hoher Flexibilität möglich.

Durch Ausnutzung der Parameter Gebäudebreite, Dachneigung und maximaler Gebäudehöhe sind (breitere) 1-geschossige Bauten mit Kniestock und (schmalere) 2-geschossige Bauten möglich.

7.3 Bauweise, Hauptfirstrichtungen, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. An der Kleindorfer Straße ist auch ein Doppelhaus möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die Gebäudestellung wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen definiert. Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Qualität der Siedlungsstruktur und ihre Einfügung in das Umfeld sicherstellen. An der Kleindorfer Straße wird mit der Ausweisung einer Baulinie eine straßenbegleitende Bebauung im Zusammenhang erreicht.

7.4 Flächen für Aufschüttungen

Zur Gewährleistung des Überschwemmungsschutzes im Plangebiet sind Aufschüttungen vorzunehmen. Die einzuhaltenden Mindesthöhenangaben sind mit der Planung zur Gewässerrenaturierung der Schmiech ermittelt und hierauf abgestimmt.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um städtebauliche Grundzüge der Bebauungsstruktur zu wahren.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Flächen für Carports und Stellplätze ausgewiesen. Auf diese Weise soll die Lage von Stellflächen auf dem Grundstück entlang der Erschließungsstraße flächensparend festgesetzt werden.

Begründung

Der Carport wird als bauliche Anlage mit Schutzdach ohne Wände begrifflich definiert.

- 7.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Herstellung von Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Ziel ist es aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung die gleichrangige Benutzung des öffentlichen Raumes durch alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Besonders die Aufweitungen sollen als Spiel- und Begegnungsfläche über die Verkehrsfunktion hinaus nutzbar sein.
Außerdem werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze ausgewiesen, um den Stellplatzbedarf der über die privaten Stellflächen hinausgeht, zu decken. Die letztendliche Gestaltung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Hierbei sind die Elemente Fläche, Material, Verkehrsgrün und Einbauten auf die Anforderungen abzustimmen.

- 7.7 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Pflanzbindungen und –gebote
Die Fläche im Umfeld der Kleindorfer Kirche ist auch in ihrer ökologischen Bedeutung und Artenschutzfunktion zu erhalten. Mit der Ausweisung von Pflanzgeboten wird eine Durchgrünung des Wohngebiets und eine grünordnerische Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht. Die Maßnahmen dienen auch der Verbesserung des Kleinklimas. Darüber hinaus werden durch Baumpflanzungen und insbesondere durch den Erhalt durch Pflanzbindungen die durch das Vorhaben beeinträchtigten ökologischen Funktionen gestärkt.

Mit den oben angeführten Maßnahmen soll eine durchgrünte Wohnqualität, der Schutz erhaltenswerter Grünbestände, sowie die Versickerung von Oberflächenwasser sichergestellt werden.

- 7.8 Zahl der Wohneinheiten
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (2 WE pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte) ist im Bezug auf die umgebende Siedlungsstruktur im dörflichen Charakter festgesetzt worden. Dabei soll die zusätzliche Einliegerwohnung ermöglicht, eine weitere Verdichtung jedoch ausgeschlossen werden, um auch insbesondere die Belastung durch Erschließungsverkehr und ruhendem Verkehr zu minimieren.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

- 8.1 Äußere Gestaltung der Gebäude
Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen historischen Nachbarschaft, sowie der Lage am Kulturdenkmal Kleindorfer Kirche werden Maßgaben zur Dachdeckung, Dachaufbauten, Baukörper- und Dachform, Material und Farbigkeit, zu Solaranlagen, zu Antennen und Nebenanlagen getroffen.
Um die Nutzung von regenerativen Energieformen zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen, jedoch auf Solarthermieanlagen beschränkt. Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen. Die Anlagen dienen dem Eigenbedarf und werden daher in der Flächengröße eingeschränkt.
Die einschränkende Festsetzung bezüglich der Größe von Solarthermen und der Ausschluss von Photovoltaikanlagen ist in Abwägung der kollidierenden Anforderungen an die Nutzung der Solarenergie bei gleichzeitiger Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange in direkter Nachbarschaft zur Kleindorfer Kirche als Kulturdenkmal von besondere Bedeutung gemäß § 12 DSchG erfolgt.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch, die Anforderungen des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) Baden-Württemberg zu erfüllen, das seit dem 1. Januar

Begründung

2008 zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von neuen und bestehenden Wohngebäuden verpflichtet.

- 8.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
Solaranlagen werden im Gartenbereich in ihrer Größe und Höhe eingeschränkt, um weiterhin eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.
- 8.3 Einfriedungen
Um eine städtebaulich-gestalterische Qualität im Baugebiet zu sichern, werden Einfriedungen in ihrer Höhe und Materialität definiert. Insbesondere zur Schmiech ist auf die Eingrünung zu achten.
- 8.4 Werbeanlagen und Freileitungen
Die Maßgaben zu Größe und Lage der Werbeanlagen sowie der Anschluss von Freileitungen dienen der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen.
- 8.5 Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl von 2 Stellplätzen leitet sich aus der allgemein steigenden Zahl von Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit sowie dem gering ausgeprägten ÖPNV-Angebot in der Gemeinde Allmendingen im ländlichen Raum ab. Die Forderung diese auf dem eigenen Grundstück zu platzieren, begründet sich in dem planerischen Ziel, die öffentlichen Erschließungsflächen möglichst zu reduzieren und nicht vorrangig der Stellplatznutzung zu überlassen.
- 8.6 Abgrabungen, Aufschüttungen
Um eine Einfügung der Bebauung im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten werden der Umfang von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern definiert.
- 8.7 Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem über Retentionszisternen zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss.

9. Flächenbilanz

Bei unterschiedlicher Grundstücksgröße zwischen 470m² und 900m² können 17 Einzelhäuser im Planungsgebiet realisiert werden.

Brutto Wohnbauland	15940 m ²	100,0%
Erschließungsflächen + öffentl. Stellplätze	2220 m ²	13,9%
Öffentliche Grünflächen	1530 m ²	9,5%
Flächen für Gemeinbedarf	1265 m ²	7,9%
Netto Wohnbauland	10925 m ²	68,5%

Planstand: 10. Dezember 2008