

GEMEINDE WANGEN

BEBAUUNGSPLAN

Morgen-Steiniger-Weg, 3. Änderung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 21.05.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde verfolgt vor dem Hintergrund eines anhaltenden Bedarfs an Wohnraum das Ziel, ihre städtebauliche Entwicklung vorrangig auf bereits bebaute und erschlossene Bereiche zu konzentrieren und vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren. Neue Bauflächen im Außenbereich sollen möglichst vermieden werden. Vor diesem Hintergrund misst die Gemeinde der maßvollen Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete eine zentrale Bedeutung bei, da hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen oder neue Erschließungsmaßnahmen auszulösen. Das Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bildet damit eine wesentliche strategische Grundlage der gemeindlichen Planung.

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist ein konkreter Entwicklungsimpuls des Eigentümers des Flurstücks 1667/1 an der Oberwälder Straße, der an die Gemeinde herangetreten ist, um sein Grundstück im Bestand nachzuverdichten und einer besseren baulichen Nutzung zuzuführen. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan „Morgen Steiniger Weg“ stammt aus dem Jahr 1977 und entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen städtebaulichen, funktionalen und rechtlichen Anforderungen. Insbesondere einzelne Festsetzungen sind vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und technischer Entwicklungen nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Aktualisierung.

Im Bereich des betroffenen Grundstücks weist der Bebauungsplan ein Leitungsrecht aus, das die bauliche Nutzung bislang erheblich einschränkt. Die dieser Festsetzung zugrunde liegende Leitung wurde zwischenzeitlich dauerhaft stillgelegt, sodass das Leitungsrecht heute keine Funktion mehr erfüllt und für die Sicherung öffentlicher Belange nicht länger erforderlich ist. Durch den Wegfall des Leitungsrechts ergibt sich die Möglichkeit, die bisher davon beeinflussten Baugrenzen neu zu ordnen und das Grundstück städtebaulich sinnvoll weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde sieht darin eine geeignete Gelegenheit, den bestehenden Bebauungsplan punktuell zu aktualisieren und an die heutigen tatsächlichen Verhältnisse und städtebaulichen Planungen der Eigentümer anzupassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen, eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen und zugleich den Maßstab, den Charakter sowie die Wohnqualität des bestehenden Wohngebiets zu wahren.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Wangen liegt im Zuständigkeitsbereich der Regionalplanung Region Stuttgart und ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Göppingen zugeordnet.

Die vorliegende Planung betrifft ein bereits bebautes Siedlungsgebiet innerhalb der Ortslage und steht somit im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig im Bestand erfolgen soll.

Durch die geringfügige Erhöhung der baulichen Ausnutzung wird eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, ohne die Grundzüge der bestehenden Wohnstruktur oder die regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte und Eigenentwicklung zu verletzen.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt, innerhalb derer Wohnnutzungen zulässig sind.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans steht damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans; eine Änderung oder Berichtigung ist nicht erforderlich.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Morgen-Steiniger-Weg“, rechtskräftig seit dem 28.02.1977. Die damaligen Festsetzungen entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden in Teilen neu definiert.

Da der Bereich inzwischen überwiegend tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit der 3. Änderung – abweichend von den bisherigen Festsetzungen – ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundstruktur des Gebiets bleibt dabei erhalten.

4. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage von Wangen und ist vollständig von Wohnbebauung umgeben.

Östlich des Plangebietes verläuft die Oberwälder Straße als Kreisstraße 1411. Südlich wird das Gebiet von der Ostlandstraße begrenzt. Im Norden und Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der Schurwald- und Sudentenstraße an. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 1667, 1667/1, 1669, 1675, 1677, sowie den öffentlichen Fußweg mit Flurstücksnummer 1678. Der Geltungsbereich grenzt direkt an den bestehenden öffentlichen Spielplatz mit Flurstücksnummer 1668 an.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein reines Innenentwicklungsgebiet, neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. VERFAHREN

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Die bestehende Bebauung im Umfeld besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Gebäude weisen in der Regel zwei Vollgeschosse mit geneigten Dächern auf und sind von privaten Gartenflächen umgeben. Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze sind überwiegend straßenbegleitend oder innerhalb der Grundstücke angeordnet. Die städtebauliche Struktur ist durch eine lockere Bebauungsdichte und einen vergleichsweise hohen Grünanteil geprägt.

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich derzeit einzelne Bestandsgebäude (Wohnhäuser mit Nebengebäuden), die jedoch keine einheitliche städtebauliche Ordnung erkennen lassen. Teilflächen werden als private Freiflächen bzw. Gartenflächen genutzt. Die Erschließung erfolgt bislang ausschließlich über die angrenzenden Straßen, eine innere Erschließungsstruktur ist nur teilweise vorhanden.

Topografisch ist das Gebiet als leicht geneigt einzustufen, ohne ausgeprägte Geländesprünge. Die Höhenverhältnisse bewegen sich innerhalb eines moderaten Rahmens, wodurch grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung bestehen.

Die Umgebung verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Nahversorgung, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur) sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Freiräumlich ist das Gebiet durch private Gärten sowie vereinzelte Gehölzstrukturen geprägt. Entlang der Straßenräume sind teilweise straßenbegleitende Bäume vorhanden, die zur Durchgrünung des Quartiers beitragen.

Zusammenfassend ist das Plangebiet als Teil eines gewachsenen, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichs mit locker strukturierter Bebauung, guter Erschließung und vorhandener Infrastruktur zu bewerten. Gleichzeitig bestehen innerhalb des Gebiets städtebauliche Entwicklungspotenziale zur Nachverdichtung und Neuordnung.

Das Plangebiet weist eine leichte, gleichmäßige Hangneigung auf, die überwiegend in Richtung der Ostlandstraße sowie zur Schurwaldstraße abfällt. Größere Geländesprünge sind nicht vorhanden, sodass insgesamt günstige Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung bestehen.

6.2 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (z. B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete) festgesetzt. Auch gesetzlich geschützte Biotop oder Kulturdenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt, sodass von keinen diesbezüglichen Restriktionen für die Planung auszugehen ist.

6.3 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.4 VERKEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartier. Es wird im Norden durch die Schurwaldstraße sowie im Süden durch die Ostlandstraße erschlossen. Beide Straßen sind als untergeordnete Wohnstraßen mit Anliegerfunktion ausgebildet und dienen primär der innerörtlichen Erschließung. Die umliegenden Straßenräume sind typischerweise verkehrsberuhigt bzw. durch geringe Verkehrsbelastung gekennzeichnet.

6.5 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.6 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

7. ARTENSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Morgen-Steiniger-Weg“, 3. Änderung, wurde für das von der Planung betroffene Flurstück 1667/1 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine vertieften Untersuchungen zu Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten erforderlich sind.

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, wonach Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit sowie der Abbruch der bestehenden Lagerhalle außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel durchzuführen sind.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Die konkreten Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden Gutachten zur Habitat-Potenzialanalyse (HPA) vom 05.05.2026 zu entnehmen.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die Umweltbelange ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden nachfolgend verbalargumentativ beschrieben.

8.1 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und durch Wohnnutzung sowie Nebenanlagen geprägt. Die vorhandenen Freiflächen bestehen überwiegend aus Hausgärten mit geringer ökologischer Wertigkeit. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde festgestellt, dass keine geeigneten Habitatstrukturen für streng geschützte Arten vorliegen.

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit sowie Abbruch der Lagerhalle außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen). Unter Einhaltung dieser Maßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Die Planung führt insgesamt zu einer geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Zuge der Nachverdichtung.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.2 SCHUTZGUT BODEN

Durch die bestehende Bebauung und Nutzung ist ein Großteil der natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt. Unversiegelte Bereiche sind nur noch in Form von Gartenflächen vorhanden. Im Zuge der Nachverdichtung kann es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung kommen. Diese betrifft jedoch überwiegend bereits anthropogen überprägte Flächen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.3 SCHUTZGUT WASSER

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt, sodass die Grundwasserneubildung eingeschränkt ist. Durch die Planung kommt es nur zu einer geringfügigen Veränderung der Versiegelungssituation. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Aufgrund der bestehenden Bebauung besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung und klimatische Ausgleichsfunktionen. Die vorhandenen Gartenflächen tragen in geringem Umfang zur Durchgrünung bei. Durch die geplante Nachverdichtung sind keine wesentlichen Veränderungen der lokalklimatischen Situation zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs von Wangen und ist vollständig von Bebauung umgeben. Eine Funktion für das Landschaftsbild oder als Landschaftselement im Außenbereich besteht nicht. Die geplante Nachverdichtung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.6 SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Planung dient der Nachverdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung.

Während der Bauphase können temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub auftreten. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Wohnfunktion des Gebiets bleibt insgesamt erhalten.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.7 KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kulturgüter oder Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sachgüter sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe bis keine Auswirkungen.

9. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

Die Planung verfolgt das Ziel, eine zeitgemäße bauliche Nutzung zu ermöglichen, die städtebauliche Ordnung zu sichern, den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln sowie Nutzungskonflikte zwischen Bebauung, Verkehr und Freiraum zu vermeiden. Hierzu orientieren sich die Festsetzungen eng an der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglichen zugleich eine moderate Nachverdichtung im Innenbereich.

Der Entwurf sieht eine klar gegliederte Anordnung von Baufenstern vor, die sich in Maß und Lage an der umgebenden Bebauung orientieren und eine aufgelockerte, offene Bauweise mit ausreichenden Abständen zwischen den Gebäuden gewährleisten. Die bestehende Wohnnutzung wird gestärkt und durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll ergänzt, ohne den Gebietscharakter grundlegend zu verändern.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Straßen, insbesondere die Ostlandstraße. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Entwässerungssystem. Der im Plangebiet verlaufende öffentliche Fußweg wird in seinem Bestand gesichert und in die Planung integriert, sodass die bestehenden Wegeverbindungen für den Fußverkehr erhalten bleiben. Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen organisiert.

Insgesamt gewährleistet die Planung eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und privatem Freiraum und fügt sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld ein.

10. NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG / STARKREGENEREIGNISSE

Aufgrund der vorhandenen leichten bis mäßigen Hanglage des Plangebiets ist bei Starkregenereignissen grundsätzlich mit einem oberflächigen Abfluss in Richtung der tieferliegenden Straßenräume, insbesondere der Ostlandstraße, zu rechnen. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung wird der natürliche Versickerungsanteil teilweise eingeschränkt, wodurch sich lokale Abflusskonzentrationen verstärken können.

Gleichzeitig bestehen im Gebiet keine ausgeprägten topographischen Senken oder Gewässer, sodass kein großräumig erhöhtes Überflutungsrisiko erkennbar ist. Insgesamt ist das Gebiet typischerweise nur im Falle außergewöhnlicher Starkregenereignisse potenziell von kurzfristigen oberflächigen Wasseransammlungen betroffen.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, welche dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen sowie solche Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin wird eine maximale Traufhöhen bezogen auf eine festgesetzte Bezugshöhe definiert.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst, ohne jedoch zu Hoch in Erscheinung zu treten.

11.3 BAUWEISE

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Bauweise im Plangebiet einheitlich als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur in der Umgebung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ziel ist es, eine dem Gebietscharakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiräumen zu gewährleisten.

11.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

11.5 NEBENANLAGEN

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in ihrer Anordnung begrenzt.

Insbesondere zwischen der Oberwälder Straße und der Baugrenze sind gebäudeartige Nebenanlagen ausgeschlossen, um einen großzügigen, straßenbegleitenden Grünraum zu erhalten und das Ortsbild nicht durch "vorgelagerte" Kleinstrukturen zu beeinträchtigen.

11.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und Carports ist städtebaulich nicht erwünscht. Daher sind diese vorrangig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um den Verkehrsfluss und die Sichtbeziehungen im öffentlichen Raum (einschließlich der Fußwege) nicht zu behindern, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten; zudem ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen festgesetzt

11.7 PFLANZGEBOTE

Zur Durchgrünung des Gebiets und zur Verbesserung des Mikroklimas sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Diese dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung und der optischen Durchgrünung des Straßenraumes entlang der Oberwälder Straße, um den Versiegelungsgrad abzumildern und ein attraktives Ortsbild zu schaffen.

Die Standorte der Einzelbäume können aus verkehrstechnischen Gründen angepasst werden.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten und sicherzustellen, dass sich die zukünftige Planung nahtlos in die gewachsene Struktur einfügt, wurden die Vorschriften eng an den Bestand und an den bestehenden Bebauungsplan angelehnt.

Im Plangebiet ist daher für die Hauptgebäude ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt.

12.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Die Farbwahl der Dacheindeckung orientiert sich mit Rot-, Braun- und Schwarzgrautönen am Bestand. Zur Vermeidung von Störwirkungen sind glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen, wobei Anlagen zur Solarnutzung als Beitrag zum Klimaschutz explizit privilegiert sind.

Garagen mit Flachdach sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um die Versiegelung zu kompensieren und die Durchgrünung des Gebietes zu fördern.

12.3 DACHAUFBAUTEN

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren. Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt.

12.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

12.5 EINFRIEDUNGEN

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

12.6 STELLPLÄTZE

Zur Freihaltung des Straßenraums wird die Stellplatzzahl auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit (bei Wohnungen unter 50 m² auf 1,2) erhöht. Damit wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr nahezu vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.236 m² (ca. 0,5 ha).