

Begründung

zum Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach, Teil I“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach
in der Fassung vom 19. DEZ. 2017

I. Bebauungsplanung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Bretten (28.589 EW) liegt im westlichen Kraichgau, nordöstlich von Karlsruhe und ist nach Bruchsal und Ettlingen die drittgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe. Zwischen den Jahren 1971 und 1975 wurden neun umliegende Gemeinden eingegliedert. Der Ortsteil Bauerbach (1.269 EW) in dem das Planungsgebiet liegt, gehört seit dem 2. Februar 1972 zur Stadt Bretten.

Die Stadt Bretten liegt als aufstrebendes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart und Heilbronn. Die günstige Verkehrslage zeigt sich in den guten Verkehrsverbindungen zu den Bundesautobahnen A5, A8 und A6 (maximal 25 km), sowie die Lage am Kreuzpunkt der Eisenbahnlinien Karlsruhe-Heilbronn bzw. Stuttgart-Bruchsal. Zusätzlich verbinden die Stadtbahnlinien von Karlsruhe, Bruchsal und Heilbronn die Stadt Bretten mit dem Umland. Die günstige Verkehrslage ist zudem ein wichtiger Standortvorteil für die Wirtschaft.

Der Ortsteil Bauerbach ist über die Bundesstraße 293 und der Kreisstraße 3505 an die Stadt Bretten angebunden. Außerdem ermöglicht die Stadtbahnlinie 4 (Achern-Cappel) eine Direktverbindung nach Karlsruhe und Heilbronn.



Abb. 1: Lage im Raum, Quelle: www.openstreetmap.de

Das Plangebiet des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Ortskern Bauerbach, Teil I“ wird im Westen und Norden durch die Bürgerstraße, im Süden durch die Brunnenstraße und im Osten durch die Kapellenstraße bzw. den Flehinger Weg eingegrenzt. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,4 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich, Quelle: bhm.

1.2. Bestand

Das Haufendorf Bauerbach liegt eingebettet in einer Talsenke und ist von einem Grüngürtel, bestehend aus verschiedenen Gehölzstrukturen umgeben. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur des alten Ortskerns konzentrierte sich größtenteils auf die Tal-Aue. Auffällig ist jedoch das vorgelagerte Wohngebiet im südlichen Bereich von Bauerbach. Dieses unterscheidet sich von seiner Bebauungsstruktur stark vom alten Ortskern. Die dichte Bebauungsstruktur und der geschlossene Straßenraum (Bürgerstraße, Brunnenstraße) sind ortsbildprägend. Die überwiegende Nutzung innerhalb der Geltungsbereichsabgrenzung ist die Wohnnutzung. Nur vereinzelt befindet sich eine gewerbliche Nutzung im Quartier (Bäcker, Versicherung, Nebenerwerbs-Landwirt).

Im Bereich der Bürgerstraße führen zwei Stichstraßen in das Quartier und erschließen zum Teil Wohngebäude in 2. Baureihe. Der relativ neu angelegte Dorfplatz erstreckt sich keilförmig in das Quartier hinein und beinhaltet im hinteren Bereich einen Spielplatz. In diesen Straßenräumen sind die ursprünglichen Hausformen und Gebäudestellungen, wie zum Beispiel die einseitige Grenzbebauung bis heute ablesbar. Das steil geneigte Satteldach und die rot-braune Dacheindeckung gehört ebenso zur ortstypischen Bauweise, wie die zur Straße hin giebelständigen Wohngebäude. Die zurückliegenden Wirtschaftsgebäude stehen parallel zur Straße und umschließen jeweils den Wirtschaftshof, der straßenseitig vielfach mit einem Tor abgeschlossen wird.

Die derzeitige Wohnsituation im Ortskern ist geprägt durch die dichte Bebauung der Grundstücke, die Ausrichtung der Wohngebäude zur Straße und die Verschattung durch die Nachbargebäude.

Die innenliegende Grünstruktur im Blockinnenbereich und die tiefen Grundstückszuschnitte erzeugen einen attraktiven Freiraum, welcher den Wohnwert im Quartier steigert.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften "Ortskern Bauerbach, Teil I" für das Quartier Flehinger Weg, Brunnen-, Bürger- und Kapellenstraße gefasst.

Die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden in 2. Baureihe und die weitere unkontrollierte, bauliche Nachverdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen, gefährden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und minimieren den innenliegenden, attraktiven Grünbereich.

Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, bedarf es einer städtebaulichen Ordnung.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, den vorherrschenden Bestand zu sichern, den Wohnwert des Ortskerns von Bauerbach aufrecht zu erhalten und dabei zu prüfen welcher Grad an zusätzlicher Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich wäre. Es bietet sich die Chance die Innenentwicklung im Stadtteil Bauerbach zu stärken und mit Hilfe des Bebauungsplanes zu steuern. Langfristiges Ziel ist es die gesamte Innenentwicklung des Ortskerns mit Hilfe von Bebauungsplänen zu steuern bzw. zu stärken.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird bei der Erstellung des Bebauungsplans auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, geachtet. Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2.2. Übergeordnete Vorgaben

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

Der **Regionalplan** 2003, des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist für das Plangebiet eine bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- bzw. Mischnutzung aus. Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung verträglich.

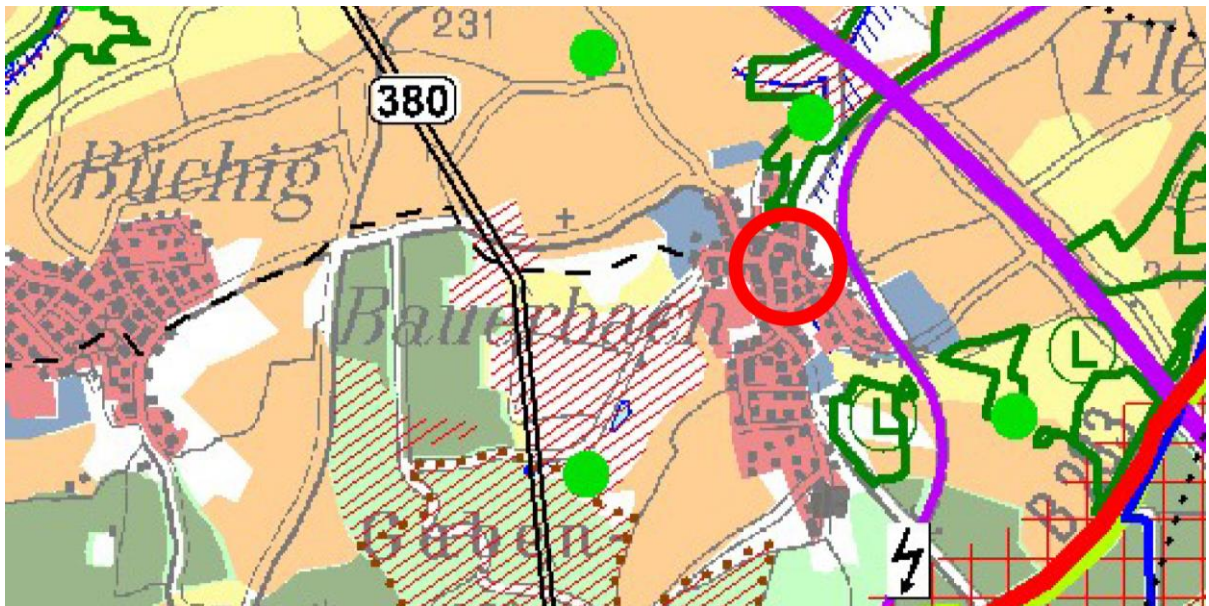


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan 2003, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Quelle: <http://www.region-karlsruhe.de>

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** Bretten/Gondelsheim 1. Gesamtfortschreibung liegt der Geltungsbereich „Ortskern Bauerbach, Teil I“ in einem Gebiet welches als bestehende gemischte Baufläche, Grünfläche ohne Zweckbestimmung und mit einem Symbol „Spielplatz“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die Bestandsaufnahme zeigte eine überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die von den Vorgaben des Flächennutzungsplans abweicht. Wie bereits unter Punkt 2.1 beschrieben, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen bzw. gesichert werden. Des Weiteren soll aus gesamtstädtischer Sicht der Ortskern Bauerbach zukünftig als Wohnstandort gesichert werden. Um diese Zielvorgabe umsetzen zu können, setzt der Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest.

Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren der aktuellen Bestandssituation angepasst. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Jedoch darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die betreffende Fläche wird von einer bestehenden gemischten Baufläche zu einer bestehenden Wohnbaufläche abgeändert. Das Symbol „Spielplatz“ bleibt bestehen.



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bretten/Gondelsheim 1. Gesamtfortschreibung, Quelle: Stadt Bretten

Im Süden schließt der **Bebauungsplan „Wolfsgrube“** an den Geltungsbereich an, der insbesondere im Bereich des Flehinger Weges zu berücksichtigen gilt. Im Westen liegen die Bebauungspläne „Pabstberg“ und „Pfriemenstraße“. Diese grenzen jedoch nicht direkt an den Geltungsbereich an und entfalten dadurch keine unmittelbare Wirkung

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wurde im Rahmen einer vorgeschalteten mehrstufigen Bürgerbeteiligung eng mit der Bürgerschaft von Bauerbach diskutiert und entwickelt. Die Eigentümer und Anwohner wurden hierbei frühzeitig in das Vorhaben mit einbezogen. Ein Fragebogen diente dazu möglichst viele Informationen über das Gebiet zu erhalten, so dass bei der Planung die Anregungen und Vorstellungen der Eigentümer und Bürger berücksichtigt werden konnten.



Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes „Ortskern Bauerbach, Teil I“ Seite 3

2. Planen Sie Veränderungen bzw. haben Sie Bauabsichten auf Ihrem Grundstück bzw. an Ihrem Gebäude?
(Mehrfachnennung möglich)

Allgemeine Fragen zu angestrebten Bauabsichten

☐ Ich / Wir haben **keine** Bauabsichten

☐ Die Nachkommen kümmern sich darum

☐ Ich / Wir haben keine Bauabsichten am bestehenden Gebäude, wären aber an rückwärtiger Bebauung interessiert

☐ Ich / Wir beabsichtigen in den nächsten ☐ 2 ☐ 4 ☐ 6 ☐ ... Jahren auf meinem / unserem Grundstück Baumaßnahmen durchzuführen

Angestrebte Baumaßnahmen

☐ Umbauen oder Anbauen an das Hauptgebäude, wie z.B. Erkeranbau, Dachgaubenanbau, Wintergartenanbau, Garagenanbau, Aufstockung

☐ Abtrennung eines Teils des Grundstücks für einen Bauplatz

☐ Umnutzung von Nebengebäuden (Nebengebäude sind Gebäude, welche nicht zu Wohnzwecken bzw. gewerblichen Zwecken genutzt werden) zu einem Hauptgebäude

☐ Abbruch von Nebengebäuden, um auf dem Grundstück Platz für Freiflächen (Garten, Stellplätze etc.) zu gewinnen

☐ Entwicklung einer gewerblichen Nutzung

☐ Sonstige Veränderungen bzw. Baumaßnahmen:

Beispielhafte Darstellung von möglichen / angestrebten Baumaßnahmen

Stadt Bretten / Stadtteil Bauerbach Erhebungsbogen

Abb. 5: Fragebogen im Rahmen der Bürgerbeteiligung Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach, Teil I“ (Deckblatt und Ausschnitt), Quelle: bhm.

Auf der Grundlage des Fragebogens konnten Entwicklungsszenarien für die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Bauerbachs erstellt werden. Diese Entwicklungsszenarien machen Aussagen über den zukünftigen Umgang mit der Bebauung, den Grünflächen inklusive des Bachlaufs und der Erschließung.

In der Bürgerrunde I wurden die nachstehenden fünf Entwicklungsszenarien den Bürgern vorgestellt und gemeinsam diskutiert.



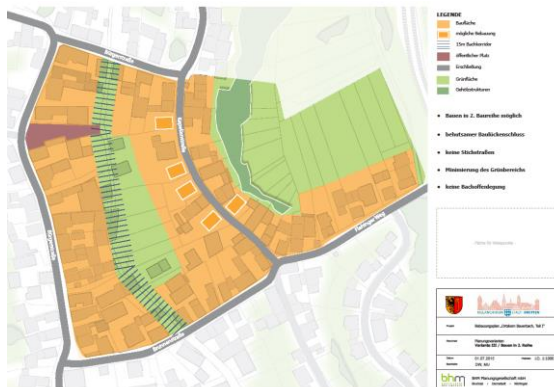
Variante I / Bestandsorientiert:

- Sicherung der Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße
- Sicherung des innenliegenden Grünbereichs
- Keine Bachoffenlegung



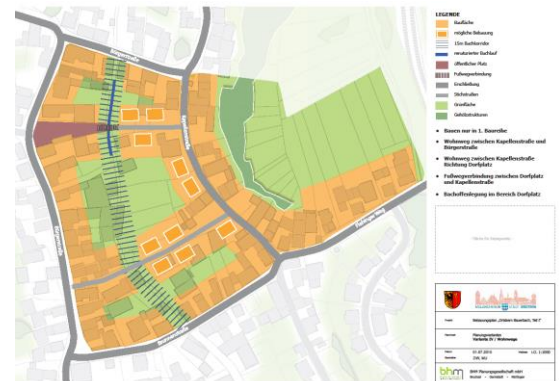
Variante II / Bauen in 1. Reihe:

- Bauen nur in 1. Baureihe
- Behutsamer Baulückenschluss
- Sicherung und Erweiterung des Grünbereichs
- Fußwegeverbindung zwischen Bürger- und Brunnenstraße
- Bachoffenlegung



Variante III / Bauen in 2. Reihe:

- Bauen in 2. Reihe möglich
- Behutsamer Baulückenschluss
- Keine Stichstraßen
- Minimierung des Grünbereichs
- Keine Bachoffenlegung



Variante IV / Wohnwege:

- Bauen nur in 1. Baureihe
- Wohnweg zwischen Kapellenstraße und Bürgerstraße
- Wohnweg zwischen Kapellenstraße Richtung Dorfplatz
- Fußwegeverbindung zwischen Dorfplatz und Kapellenstraße
- Bachoffenlegung im Bereich Dorfplatz



Variante V / Wohnhöfe:

- Bauen nur in 1. Baureihe
- Sicherung der Stichstraßen
- Ausbildung von Wohnhöfen am Ende der Stichstraßen
- Keine Bachoffenlegung

Diese fünf Varianten wurden von den Bürgern im Rahmen der Bürgerrunde I bewertet. Die Auswertung zeigte Mehrheiten für die Variante I und Variante IV. Diese beiden Varianten sind Grundlage für den vorläufigen Bebauungsplanentwurf, welcher in der Bürgerrunde II vorgestellt und diskutiert wurde.

Die folgenden allgemeinen Zielsetzungen bilden die Basis für die Quartiersentwicklung:

- Erhalt der typischen giebelständigen, einseitigen Grenzbebauung in der Bürger-, Kapellen- und Brunnenstraße.
- Bauen nur in 1. Baureihe
- Sicherung des Grünbereichs im Quartier
- Sicherung der Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße
- Weiterführung der Stichstraßen in Form von Wohnwegen in Richtung Kapellenstraße
- Maßvolle Nachverdichtung entlang der Wohnwege.

3.2. Bauliche Nutzungen

Das Planungskonzept greift ortsbildtypische und identitätsstiftende Strukturen auf, um das prägende Ortsbild für die Zukunft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ortsbildtypisch für Bauerbach ist die einseitige giebelständige Grenzbebauung in 2-geschossiger Bauweise. Die traditionelle Bebauung besteht aus einem Wohnhaus direkt an der Straße und rückwärtig angeordneten Scheunen und landwirtschaftlich bedingten sonstigen Nebengebäuden.



Abb.6: Einseitige giebelständige Grenzbebauung der Bürgerstraße, Quelle: bhm.



Abb.7: Einseitige giebelständige Grenzbebauung der Brunnenstraße, Quelle: bhm.



Abb.8: Einseitige giebelständige Grenzbebauung bzw. offene Bauweise der Kapellenstraße, Quelle: bhm.



Abb.9: Offene Bauweise entlang des Flehinger Weg, Quelle: bhm.

In der Bürger-, Brunnen- und Kapellenstraße ist die ursprüngliche Bebauung noch gut ablesbar. Einige rückwärtige Nebengebäude sind bereits zu Wohnnutzzwecken umgebaut worden, die Mehrzahl der übrigen Nebengebäude und Ställe stehen vermehrt leer und zerfallen zusehends. Die Erschließung der Frontgebäude sowie des hinteren Bereiches des Grundstücks erfolgt jeweils über die seitlich entlang des Gebäudes verlaufende Zufahrt. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung befindet sich ein Bäcker in der Bürgerstraße. Die Bebauung entlang der Kapellenstraße ist auf der östlichen Straßenseite als einseitige giebelständige Bauweise errichtet worden, auf der westlichen Straßenseite in offener Bauweise. Entlang des Flehinger Weg zeigt sich überwiegend eine offene Bauweise mit trauf- und giebelständiger Bebauung.

4. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene bzw. umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienende, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Trotz der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung der Gebäude, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein. Dies ist mit der Wohnnutzung vereinbar und fördert zudem die Nutzungsmischung im Quartier.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, da auch sie die Nutzungsdurchmischung fördern und kurze Wege ermöglichen, ohne die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO jedoch die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Dieser Ausschluss wird mit dem höheren Flächenverbrauch eines Gartenbaubetriebes begründet und der Emissionsproblematik einer Tankstelle in Hinblick auf die gewünschte Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes.

Die Ausweisung des Flächennutzungsplans Bretten/Gondelsheim 1. Gesamtfortschreibung zeigt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche. Da die Bestandssituation eine überwiegende Wohnnutzung aufzeigt, würde die Ausweisung eines aus einer Mischbaufläche entwickelten Mischgebietes, Dorfgebietes, oder Kerngebietes die Eigenart des Geltungsbereichs nicht widerspiegeln und ist demnach rechtlich nicht möglich. Auch eine Entwicklung eines Teilbereichs, z. B. entlang der Haupteerschließungsstraße Bürgerstraße, ein Mischgebiet zu etablieren, da Mischnutzungen in Ansätzen vorhanden sind, wird zum jetzigen Zeitpunkt als unrealistisch eingestuft, da der Stadtteil Bauerbach sich im Ganzen zunehmend zu einem Wohnstandort entwickelt.

Für die Ausweisung als besonderes Wohngebiet (WB) ist das Verhältnis von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung zu unterschiedlich (überwiegende Wohnnutzung), um eine besondere Eigenart zu erzeugen, welche durch die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes erhalten und fortentwickelt werden soll. Das Ziel die Wohnnutzung in einem besonderen Wohngebiet zu stärken und fortzuentwickeln, ist jedoch durch die schon jetzige überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich erreicht. Somit ist die Ausweisung als besonderes Wohngebiet nicht anzuwenden.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet spiegelt die Bestandssituation vor Ort wieder und sichert diese durch den oben beschriebenen Nutzungskatalog. Dabei ist hervorzuheben, dass u.a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Des Weiteren sind u.a. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Somit sind Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, die der Eigenart des Wohngebiets nicht entgegenstehen, zulässig.

Die Unterteilung in Wohngebiete WA1 bis WA7 ermöglichen es differenzierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Bauweise, Dachform, Dachneigung und zu den maximalen Wohneinheiten festzulegen und somit insgesamt das Planungsgebiet baulich zu strukturieren bzw. punktuell zu akzentuieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die GRZ von 0,4 wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Wohngebiete (WA1 bis WA7) als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 sind zulässig. Die festgesetzte private Grundstücksfläche wird in die Berechnung der GRZ mit einbezogen, um die eingeschränkte Grundstücksnutzung der betreffenden Grundstücke auszugleichen.

Diese Festsetzung sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum. Dies entspricht auch dem Grundzug der Planung, den innenliegenden Grünbereich zu sichern.

Die Höhenbegrenzung in WA1 - WA5 und WA7 auf eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe, kombiniert mit Festsetzungen zur Dachneigung, sichert das gewünschte äußere Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung und orientiert sich am Bestand. Die Anhebung der Höhenbegrenzung in WA6 ermöglicht dort eine platzintensive Gebäudenutzung. Wünschenswert wäre an dieser Stelle ein Mehrgenerationenhaus bzw. betreutes Wohnen, um älteren Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensabend in Bauerbach zu verbringen. In Kombination mit dem anknüpfenden Dorfplatz mit Spielplatz und einer Bachoffenlegung in diesem Bereich, besteht die Chance dort ein kleines, kompaktes Dorfzentrum zu verankern, welches in unmittelbarer Nähe zum innenliegenden Grünbereich und den Wohnhäusern stehen würde. Diese attraktive Lage wird zusätzlich durch das Abrücken von der HAUPTerschließungsstraße gesteigert. Durch die optimierte räumliche Neuordnung entstehen in diesem Bereich neue attraktive Flächen, welche unterschiedlich bespielt werden können.

4.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise in WA1, WA2 und WA5 greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das jeweilige typische Straßenbild. Entlang der Bürger-, Brunnen- und Kapellenstraße wird eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt, welche sich dahingehend unterscheiden, dass die Himmelsrichtung des Grenzbezuges variiert.

In der Bürgerstraße (WA1) müssen Hauptgebäude demnach mit einer Gebäudeseite auf der seitlichen, nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Brunnenstraße (WA2) dürfen Hauptgebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch die Stellung der Hauptgebäude ergeben sich blickgeschützte nach Süden ausgerichtete Privatbereiche.

Bei der östlichen Bebauung entlang der Kapellenstraße (WA5) wurde auf eine strikte Verortung der Grenzbebauung auf eine Grenze bewusst verzichtet. In diesem Gebiet hat der Bauherr die Wahl, ob er grenzständig auf der seitlichen nördlichen oder seitlichen südlichen Grundstücksgrenze baut. Durch diese Festsetzung wird der Bau von Doppelhäusern ermöglicht und die Flexibilität in der Bauweise erhöht.

In den Wohngebieten WA3 und WA7 wird die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Hauptgebäude auf der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, jedoch im Sinne einer flexiblen Nutzung auch eine offene Bauweise möglich ist. Die Festsetzung leitet sich aus dem Bestand ab.

In den Wohngebieten WA4 und WA6 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den Bauherren eine höhere Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Im Bereich WA6 orientiert sich die Ausweisung am vorliegenden Bestand sowie an der gewünschten zukünftigen Nutzung als Dorfmittelpunkt. Der Bereich WA4, der größtenteils noch nicht bebaut ist, kann aktuelle Bauanfragen für freistehende Wohngebäude befriedigen. Die offene Bauweise konzentriert sich demnach auf den Quartiersinnenbereich, die westliche Straßenseite der Kapellenstraße und den Flehinger Weg.

In den Wohngebieten WA4, WA5 und WA7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um in diesem Bereich eine oft nachgefragte Bauform (Doppelhausbebauung) zu ermöglichen. In den Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 sind nur Einzelhäuser zulässig, da in diesem Bereich diese Bauform vorherrschend ist und aufgrund der schon vorhandenen hohen Dichte keine Bauformen, die das dichte Erscheinungsbild verstärken würden, zulässig sein sollen.

Doppelhäuser sind 2-geschossig zu errichten, um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu sichern. Zwar müssen Doppelhaushälften auch ohne solch eine Festsetzung aufeinander abgestimmt sein, ein harmonisches Ganzes bilden und somit als ein Gebäude in Erscheinung treten, doch hat die Erfahrung gezeigt, dass allein dieser Grundsatz nicht ausreicht, da er sehr oft keine Beachtung erfährt.



Abb.10: Mögliche Bauweise östliche Straßenseite Kapellenstraße, Quelle: bhm.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um den typischen Charakter der straßenseitigen Grenzbebauung aufzugreifen, werden entlang der Straßenbegrenzung von Bürgerstraße, Brunnenstraße und der östlichen Seite der Kapellenstraße Baulinien festgesetzt. Die übrigen Kanten der grundstücksübergreifend ausgewiesenen Baufenster werden durch Baugrenzen gesichert, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.

Die Beschränkung der Baufenstertiefe soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und zusätzlich die Bebauung auf die erste Baureihe konzentrieren.

Die Tiefe der Baufenster wird auf 16,0 bzw. 17,0 m beschränkt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, eine schmale schlauchartige Bebauung auszuschließen und die historische Struktur zu erhalten. Durch die Beschränkung der Bebauungstiefe wird der Grünbereich zur kleingärtnerischen Nutzung gesichert. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima, wie z. B. Vermeidung von Überhitzung, im Blockinnenbereich.

Entlang des Flehinger Weg und auf der östlichen Straßenseite der Kapellenstraße wird den Bauherren eine größere Bebauungstiefe durch die Ausweisung der Baufenster auf 20,0 m Tiefe eingeräumt.

Dies liegt im Bereich des östlichen Kapellenstraße daran, dass durch die natürliche Geländekante, die die Grundstücke oftmals durchschneidet, eine Bebaubarkeit nur im vorderen Bereich des Grundstücks möglich ist. Etwaige Stellplätze, Garagen, Carport und Nebenanlagen sind zusammen mit den Hauptgebäuden aufgrund der Topografie komplett im vorderen Bereich unterzubringen. Die Erhöhung der Bebauungstiefe sichert somit eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke.

Im Bereich des Flehinger Weges sind Ansätze von Bauten in der zweiten Baureihe vorhanden. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, vorausgesetzt die Erschließung ist über das eigenen Grundstück sicher gestellt, wurde das Baufenster auf 20,0 m festgesetzt. Das Baufenster südlich des Dorfplatzes ist größer dimensioniert, um potentiellen Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können, platzintensivere Nutzen wie beispielsweise Betreutes Wohnen anzulocken und um bessere Chancen der Vermarktung dieser Fläche zu ermöglichen.

4.5. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit für z.B. Stellplätze, Garagen und Carports auf 0,6 ist sichergestellt, dass der grüne Innenbereich nicht zu stark versiegelt und überbaut wird.

In den Gebieten mit einseitiger Grenzbebauung wird empfohlen, Garagen, Carports und auch Nebenanlagen soweit wie möglich nach hinten ins Grundstück zu setzen, um eine ortsbildtypische Eingangshofsituation sowie abgeschirmte private Gartenräume zu erreichen. Eine Verortung mit Flächen für Stellplätzen, Garagen und Carports und somit eine verbindliche Festsetzung dieser Nutzungen, konzentriert auf den rückwärtigen Bereich ist nicht zielführend, da die Grundstückszuschnitte variabel sind und so eine zu starre Planung resultieren würde.

Für die Zufahrtbereiche in den Bereichen, wo Baulinien ausgewiesen sind, wird die Verwendung von elektrischen Hoftoren empfohlen. Festsetzbar ist dies allerdings nicht. Ein Blockieren des Gehwegs mit wartenden PKWs kann so minimiert werden. Die Fläche vor der zurückgesetzten Garage kann als zusätzliche Stellplatzfläche oder z.B. zur Errichtung eines Carports oder einer Pergola genutzt werden.

Aufgrund der teilweise sehr kleinen und schmalen Grundstücke und somit geringen Flächenverfügbarkeit besteht eine weitere Möglichkeit des Flächenverbrauchsparens darin, Garagen in die Gebäude zu integrieren. Ist dies nicht möglich, muss mit diesen Bauten ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,5 m eingehalten werden, um beim Ein- und Ausfahren den fließenden Verkehr nicht zu behindern.

4.6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlage

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig. Dies beinhaltet auch Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltungszucht. Jedoch müssen die Tierhaltung und die Kleintierhaltungszucht mit der Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar sein.

Das Allgemeine Wohngebiet dient als Baugebiet vorwiegend dem Wohnen. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets dem Betrachter, trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung durch die Anzahl der Wohngebäude ins Auge fallen.

Die Kleintierhaltung in Wohngebieten muss üblich und ungefährlich sein und sie darf den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht sprengen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, da bei der Planaufstellung oftmals nicht bekannt ist, wo und mit welchen Abmessungen Flächenbedarf solche Nebenanlagen technischer Infrastruktur notwendig werden.

4.7. Zahl der Wohnungen

Um die gewünschte kleinteilige Parzellierung ohne verdichteten Siedlungscharakter zu erreichen und die Anzahl der PKWs im Gebiet gering zu halten ist die Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA7 auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Auf die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird in dem Wohngebiet WA6 verzichtet, um in diesem zentralen Bereich flexibler auf den jeweiligen Nutzungsanspruch von möglichen Bauherren reagieren zu können.

4.8. Innere und äußere Erschließung

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Dorfplatz, Wohnweg) mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die zwei bestehenden Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße werden genutzt, um sie in Richtung Kapellenstraße weiterzuführen. Diese Wohnwege fördern die Durchlässigkeit, erhöhen die Fußwegevernetzung, insbesondere zwischen Ortskern und Bahnhof, und ermöglichen eine geordnete und behutsame Nachverdichtung. Zwei Aufweitungen sollen jeweils dafür sorgen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.

Die Wohnwege sind für den Fußgängerverkehr und beschränkt für den Kraftfahrzeugverkehr durch Anlieger vorgesehen. Fußgänger haben gegenüber dem Fahrverkehr Vorrang. Durch den Anschluss des Wohnweges an den bestehenden Dorfplatz, entsteht im rückwärtigen Bereich ein attraktives Rückgrat. Die mögliche Bachoffenlegung und die Grünfläche im Blockinnenbereich wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes, besonders im rückwärtigen Bereich aus.

4.9. Private Grünflächen

Entlang der Bauerbachverdolung wird der für die Entwicklung des Gewässers erforderliche Gewässerrandstreifen durch Festsetzen einer Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sowie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Diese Festsetzung sichert das Flussbett des Bauerbachs in seiner heutigen Lage und ermöglicht eine spätere Offenlegung des Gewässers. Gemäß § 29 Wassergesetz BW ist auf beiden Seiten eines Gewässers, auch eines verdolten Gewässers, ein Schutzstreifen von mindestens 5,0 m Breite ab der Außenkante der Verdolung vorzusehen, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Bindungen und Verbote sind unter dem Kapitel 4.11.5 erläutert.

4.10. Wasserflächen

Gemäß § 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg steht das Bett eines Gewässers zweiter Ordnung, so auch der Bauerbach im öffentlichen Eigentum der Gemeinde. Die aktuelle Lage des Gewässers entspricht nicht dem in Kataster geführten Gewässerflurstück. Der heutige Verlauf des verdolten Bauerbachs wird als öffentliche Wasserfläche: „Verdolung Bauerbach“ festgesetzt und kann so im Zuge der Umlegung ein eigenes Flurstück erhalten.

4.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.11.1 Versiegelungsgrad

Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad von befestigten Flächen dient der Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags. Sie dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

4.11.2 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht, z.B. Natriumdampflampen aber auch LED, kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben.

4.11.3 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Die Beschränkung der Materialien für die bewitterten Teile der Gebäudehülle und der Dachinstallationen soll Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers insbesondere durch Schwermetalle verhindern helfen.

4.11.4 Schutz von Kleintieren

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere: Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden. Bereits Kanten einer Höhe von 5 cm bilden Biotopsperren für Kleintiere.

Gullys haben eine Fallenwirkung für Kleintiere, die von Bordsteinen zum Gully geleitet bzw. von der Feuchtigkeit des Siphons bzw. des Substrats in den Schlammeyern angezogen werden.

4.11.5 Gewässerrandstreifen

Um zukünftig eine mögliche Bachoffenlegung zu ermöglichen, wird gemäß § 29 Wassergesetz BW auf beiden Seiten der Bauerbachverdolung ein Schutzstreifen von mindestens 5,0 m Breite ab der Außenkante der Verdolung festgesetzt.

Der festgesetzte Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers.

Mit diesem soll Folgendes erreicht werden:

- Schutz des Gewässers vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen durch die Abstands- und Pufferwirkung eines Gewässerrandstreifens,
- Ermöglichung einer naturnahen Eigenentwicklung des Gewässers als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum von Tieren und Pflanzen,
- Schutz vor Eintrag erodierter Stoffe in das Gewässer,
- Verbesserung der Gewässerökologie und Aufwertung des Gewässerumfelds.

Im Übrigen ist der Gewässerrandstreifen erforderlich, um die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Durchführung von gemeindlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen. Hierfür wird zugunsten der Stadt Bretten der anliegende Gewässerrandstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht belegt.

Die festgesetzten Gebote und Verbote orientieren sich an den Festsetzungen aus dem Wassergesetz Baden-Württemberg (03.12.13) und dienen den angestrebten Zielen:

- In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Im Gewässerrandstreifen ist verboten:
 - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
 - die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

4.11.6 Artenschutzmaßnahmen

Das Vorkommen von Fledermäusen ist in Gebäuden des Geltungsbereiches bei anstehenden Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im rückwärtigen Bereich des Flehinger Weges (Flst.Nrn. 226 und 1437) ist bei anstehenden Bauvorhaben eine gutachterliche Begehung bzw. das Ergreifen von Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechse notwendig.

Das beauftragte Büro für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Bebauungsplanung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn bei unvorhersehbaren Auffinden von Fledermäusen die festgesetzten Maßnahmen ergriffen werden. Dieser Einschätzung wird mit der Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

4.11.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Pflege und Unterhaltung der Bauerbachverdolung und seines Gewässerrandstreifens durch die Stadt Bretten muss sichergestellt werden. Daher wird für die private Grünfläche (Gewässerrandstreifen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten festgesetzt.

4.11.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung sichert allgemein die Umsetzung des Straßenkörpers gemäß Ausführungsplan und erlaubt die baulich notwendige Mitbenutzung der privaten Grundstücksfläche, bis auf das festgesetzte Maß.

5. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten. Im Rahmen der Vorprüfung wird beurteilt, inwieweit bei einer Bebauung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Um dies einschätzen zu können, wurden die Flächen am 06.04.2013 von einem erfahrenen Biologen begangen, um das Habitatpotenzial der Flächen anhand vorhandener Biotopstrukturen einzuschätzen. Da im östlichen Bereich ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

In zwei Begehungen wurde das gesamte Plangebiet detailliert auf Zauneidechsen abgesehen. Auch wenn keine Zauneidechsen gesichtet werden konnten, kann ein Vorkommen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Kapellenstraße und des Flehinger Weges (Teilbereich 2 in der saP) könnten Zauneidechsenhabitate aufweisen. Diese Bereiche liegen jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Ein geringer Teilbereich (rückwärtiger Grundstücksbereich vom Flehinger Weg 1) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei konkret vorliegendem Bauvorhaben ist eine erneute Begehung durchzuführen bzw. sind vor der Bebauung vorsorglich Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die Auswirkungen auf Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Landschafts- und Ortsbild sind eher gering. Berücksichtigt werden muss auch, dass es sich hierbei um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt, welches die natürliche Umgebung bereits seit Jahrzehnten überformt hat.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan		33.978,00 qm =	100%
Bruttobauland			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	28.392,10 qm =	84%
öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche	ca.	975,90 qm =	2,9%
Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	ca.	2.133,30 qm =	6,3%
Grünfläche			
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen	ca.	2.053,50 qm =	6,0%
Bauerbach Verdolung	ca.	428,70 qm =	1%

II. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

1.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung sichern unter Berücksichtigung des vorherrschenden Bestandes ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept. Die steilen Dachneigungen im WA1 sollen zur Erhaltung des Ortsbildes beitragen. Mit der Gebäudestellung und der Festsetzung Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach wird die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht.

Sollten bei baulichen Nebenanlagen Flachdächer zur Ausführung gelangen, so sind diese flächendeckend zu begrünen, um damit dem allgemeinen Standard zu entsprechen, der eine möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen vorsieht und um klimatischen Belangen gerecht zu werden.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckung dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschende Dachfarbe des Bestandes auf.

Die Festsetzung zur flächenhaften Anordnung der Solaranlagen auf bzw. in den Dachflächen zielt darauf ab, einen Flickenteppich von Energiemodulen auf den Dächern zu vermeiden. Mit der Begrenzung der Aufbauhöhe von maximal 20 cm können aufgeständerte Solaranlagen verhindert werden, die das Ortsbild optisch stören würden.

Der Bau von Dachgauben wird auf drei Arten, die auch im Gebiet vorherrschen, begrenzt, um einem Wildwuchs unterschiedlichster Dachausführungen entgegen zu wirken.

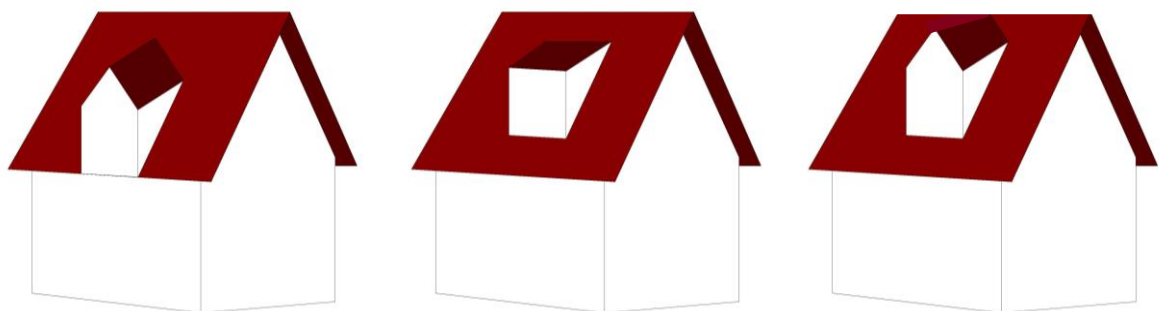


Abb.11: Mögliche Dachgauben: Zwerchhaus, Schleppgaube, Satteldachgaube

1.2. Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend Pastelltöne vorhanden. Die Farbgestaltung hat sich an den Bestandsfarben zu orientieren. Ist ein Sockel vorgesehen, sind Sockel und die übrige Außenwandfläche im selben Farbton zu halten, wobei der Sockel farblich dunkler als die übrige Fassade auszuführen ist. Durch diesen feinen Nuancenunterschied wird das Straßenbild aufgelockert und zugleich die Fassade gegliedert.

2. Werbeanlagen

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

3. Grundstücksgestaltung

3.1. Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen von 1,5 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine geschlossene hohe wandartige Wirkung der Grundstücke ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild, ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die Zulässigkeit von Hoftoren und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m orientiert sich an der Bestandssituation und ermöglicht durch die überwiegend festgesetzte einseitige Grenzbebauung einen blickgeschützten privaten Hofbereich.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus optischen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen sind Aufschüttungen und Abgrabungen über bzw. unterhalb des Straßenniveaus nicht gewünscht. Die Festsetzungen zur Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen tragen diesem Wunsch Rechnung.

4. Antennenanlagen

Die Festsetzungen zu den Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.

5. Versorgungsleitungen

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

