

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan "Mühlstraße"

Endfassung
28.05.2019

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens.....	3
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	4
4 Bestand	4
5 Städtebauliches Konzept.....	5
6 Übergeordnete Planungen.....	5
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	6
7.1 Schutzgebiete gemäß BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope.....	6
7.2 Grundwasserschutz, Gewässerschutz.....	6
7.3 Hochwasserschutz	6
7.4 Immissionsschutz.....	6
7.5 Denkmalschutz.....	7
7.6 Altlasten	7
8 Fachgutachten.....	7
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	7
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	7
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
10.2 Maß der baulichen Nutzung	9
10.3 Nebenanlagen.....	9
10.4 Bauweise.....	9
10.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
10.6 Pflanzgebot	10
11 Örtliche Bauvorschriften	10
11.1 Dächer und Dachaufbauten.....	10
11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen	11
11.3 Zahl der Stellplätze	11
12 Städtebauliche Kenngrößen.....	11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Gondelsheim hat sich durch ihre landschaftlich reizvolle Lage im Kraichgau, ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Bretten und Bruchsal sowie der eigenen positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum wurde insbesondere durch Ausweisung neuer Baugebiete begegnet, so dass die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, aber auch eine erhebliche Zunahme der Siedlungsfläche nachweisen konnte. Vor dem Hintergrund einer geringeren Inanspruchnahme von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung rücken Vorhaben der Nachverdichtung in Bestandsgebieten in den Blick, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Bei dem Wohnquartier östlich der Mühlstraße handelt es sich um ein älteres Wohngebiet, welches überwiegend mit Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Die Wohnhäuser stehen auf zumeist großzügig geschnittenen Grundstücken. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut.

Das Grundstück Mühlstraße 15 ist derzeit mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus drei Teilen, bebaut. An der Alten Neibsheimer Straße befindet sich - in den Hang gesetzt - ein zweigeschossiger Bau mit Garagen im Erdgeschoss sowie einer Praxis im Obergeschoss. Dessen Dachfläche dient gleichzeitig als Terrasse für ein zurückgesetztes Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Daran angebaut ist ein winkelförmiges Nebengebäude.

Der Gemeinde liegt eine Planung für die Nachverdichtung auf dem Grundstück vor. Dabei soll das Gebäudeteil an der Alten Neibsheimer Straße erhalten, sowie das dahinter befindliche Mehrfamilienhaus saniert werden. Der baufällige Anbau soll abgerissen und durch einen ebenfalls dem Wohnen dienenden Neubau ersetzt werden. Im östlichen Teil des Grundstücks sollen darüber hinaus drei Reihenhäuser entstehen.

Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben als sinnvolle und verträgliche Form der Nachverdichtung eingestuft. Da das Vorhaben nach Auskunft der Baurechtsbehörde jedoch nicht nach Innenbereichskriterien genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich in einem baulichen Zusammenhang. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind dabei erfüllt:

- Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich unter 2 ha.
- Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgesehen werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist entbehrlich. Belange des Artenschutzes sind jedoch zu berücksichtigen, sie unterliegen europäischem Recht.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 5946/1 und 9018. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,19 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Plangebiet

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m südöstlich des Ortskerns von Gondelsheim an der Alten Neibsheimer Straße. Es ist derzeit mit einem Gebäudekomplex überbaut, welcher Wohnungen sowie eine Praxis beinhaltet. Teile des Grundstückes sind unbebaut und dienen als Garten.

Das Grundstück ist geprägt von erheblichen Höhenunterschieden. Verläuft die Alte Neibsheimer Straße auf einer Höhe von ca. 155 m NHN, so befinden sich große Teile des Grundstückes auf einer Höhe von 160 - 164 m NHN.

Die süd- und nordöstlich angrenzenden Bereiche dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen. Es handelt sich um einzelnstehende Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Die Größe der Grundstücke beträgt überwiegend 500 - 600 m². Sie sind damit erheblich kleiner als Grundstück Mühlstraße 15.



Bild 2: Blick von Süden



Bild 3: Innenhof mit Anbau (links)



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Baukonzept zugrunde. Dieses sieht den Erhalt des zweigeschossigen Flachdachbaus an der Alten Neibsheimer Straße sowie die Sanierung des nördlich anschließenden ersetzt werden. Auf dem derzeit unbebauten östlichen Teil des Grundstücks sollen drei Reihenhäuser entstehen.

Die bisherige verkehrliche Erschließung wird beibehalten. Dies bedeutet, dass das Grundstück von Süden über die Alte Neibsheimer Straße und im Norden über die Hirschgartenstraße angefahren werden kann. Die Parkierung soll in Form von Garagen und offenen Stellplätzen erfolgen.

Die technische Erschließung wird ebenfalls nicht verändert. Die Entwässerung kann über den bestehenden Kanal in der Mühlstraße erfolgen. Zwar wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand erhöht, diese Erhöhung ist jedoch geringfügig und wird sich nicht negativ auf die Kanalkapazitäten auswirken.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche enthalten. Da das Grundstück durch den Bebauungsplan zu einer Wohnbaufläche entwickelt wird, entspricht der Bebauungsplan nicht der Darstellung des FNP. Allerdings sind Abweichungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

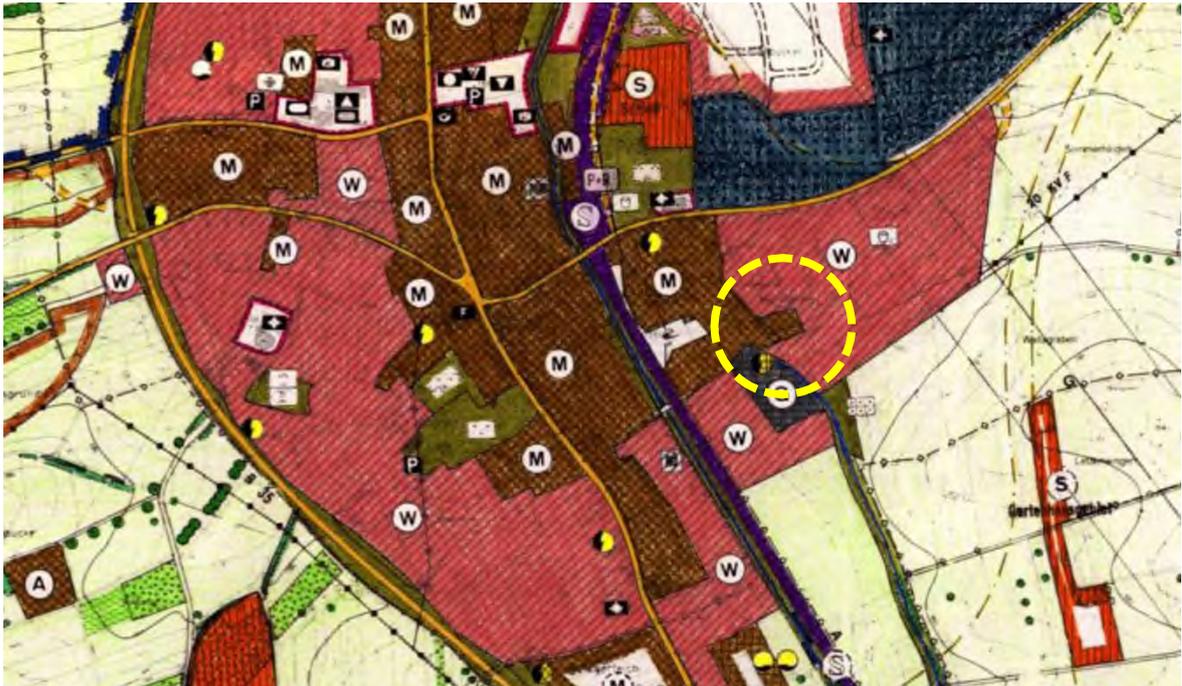


Bild 5: Flächennutzungsplan Bretten/Gondelsheim - Ausschnitt Gondelsheim (Plangebiet gelb markiert)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete gemäß BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Grundwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich - wie der überwiegende Teil der Gemeinde Gondelsheim - innerhalb Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bruchsal, OT Heidelheim. Die Rechtsverordnung vom 19.11.2015 ist zu beachten.

Der Saalbach als nächstes offenes Gewässer befindet sich ca. 200 m südwestlich des Plangebietes.

7.3 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer von Wohnen geprägten Umgebung. Ca. 50 m südwestlich, zwischen Mühlstraße und Turmweg, besteht ein Mühlbetrieb sowie ein Verpackungsbetrieb. Diese Betriebe befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Bäch“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Südwestlich des Turmweges ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind die zulässigen Lärmemissionen der Gewerbebetriebe bereits auf ein verträgli-

ches Maß begrenzt, so dass auch für das vorliegenden Plangebiet von keinen erheblichen Lärmeinträchtigungen auszugehen ist. Seitens der Gemeinde sind keine Beschwerden über störende Lärmemissionen bekannt.

Durch angrenzende Straßen, die Neibsheimer Straße ca. 150 m nördlich oder die Bahnlinie entlang des Saalbaches ergeben sich keine erheblichen Lärmauswirkungen.

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet beinhaltet teilweise baufällige Gebäude sowie verwilderte Gartenflächen. Zur Feststellung möglicher Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Dip. LaÖk Moritz Fußer, Karlsruhe durchgeführt und im Januar 2019 vorgelegt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Garten- und Gehölzstrukturen mit Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich jedoch um weit verbreitete Hecken- und Gehölzbrüter, für die kleinräumige Ausweichmöglichkeiten bestehen. Weiterhin können im Plangebiet aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse finden potenziell in Spalten oder Rollladenkästen des zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteils geeignete Quartiere. Dagegen bestehen für die Haselmaus, Käfer, Amphibien oder Falter keine geeigneten Lebensräume.

Eine tiefergehende Untersuchung möglicher Fledermausquartiere ergab keinen Befund. Es ist davon auszugehen, dass sich in den Bestandsgebäuden aufgrund fehlender Frostsicherheit keine Winterquartiere von Fledermäusen befinden.

Der Umgang mit Vorkommen der Zauneidechsen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Angedacht ist eine Vergrämung auf angrenzende Bereich und eine Sicherung des Plangebietes vor Wiederbesiedelung.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung eines Wohngrundstückes am Rand des Ortskerns von Gondelsheim geschaffen. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Anbauten überbaut. Freiflächen bestehen in Form einer ungepflegten Gartenfläche.

Es ist vorgesehen, das bestehende Wohnhaus zu sanieren, den baufälligen Anbau zu beseitigen und durch einen neuen Anbau zu ersetzen. In jedem der Gebäudeteile sollen jeweils drei Wohnungen entstehen. Weiterhin ist auf der bisherigen Freifläche die Errichtung eines Reihenhauses mit drei Wohnungen vorgesehen. Mit der Maßnahme wird ein zusätzliches Angebot an Wohnraum ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erzielt. Dem Gebot des Flächensparens und der verträglichen Nachverdichtung wird entsprochen. Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Für Tiere und Pflanzen bietet das Plangebiet nur eingeschränkt Habitatstrukturen. Gemäß der vorliegenden Relevanzprüfung können Vorkommen von Brutvögel und Zauneidechsen - jeweils auf den Freiflächen bzw. in den Gehölzstrukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere von Fledermäusen wurden hingegen keine gefunden.

Durch Umsetzung der Planung werden diese Lebensräume zu großen Teilen verloren gehen. Aufgrund der angrenzend befindlichen weiteren Grünstrukturen als Ersatzlebensräume sind jedoch Beeinträchtigungen von lokalen Populationen nicht zu erwarten. Eine Tötung von Individuen kann durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 1/3 überbaut bzw. versiegelt. Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad auf ca. 50 bis 60 % erhöht. Damit gehen natürliche Bodenstrukturen verloren, Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern und muss abgeleitet werden. Aufgrund der geringen absoluten Zunahme des Versiegelungsgrades ist jedoch von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Ebenso werden die Auswirkungen auf den lokalen Wasser- und Klimahaushalt vernachlässigbar sein.

Die geplanten Wohngebäude werden sich hinsichtlich Gebäudekubatur und Gestaltung weitestgehend am Bestand orientieren und diesen ergänzen. Negative Auswirkungen auf das Ort- oder Landschaftsbild sind daher auszuschließen.

Die Planung entspricht der Vorgabe zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Den Forderungen des Flächensparens wird somit entsprochen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung zwar Eingriffe in den Naturhaushalt, diese sind jedoch bei Nachverdichtungen unvermeidlich und besitzen vorliegend kein relevantes Maß. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 2 der Begründung erfüllt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorliegenden Bebauungskonzeption sollen auf dem Grundstück vorrangig Wohnungen entstehen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Auswahl der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen oder unzulässigen Nutzungen orientieren sich dabei am vorgegebenen Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung. Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Einrichtungen der Kinderbetreuung) entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung und werden allgemein zugelassen. Dagegen können sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie auch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe durch Verkehr oder Schall durchaus störend auf das Wohnen auswirken. Sie werden daher

ausnahmsweise zugelassen und unterliegen damit einer Überprüfung im Einzelfall. Versorgungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dagegen vollständig von der Zulässigkeit ausgenommen. Sie sind im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

Die bestehende Zahnarztpraxis gehört zu den „freien Berufen“ gemäß § 13 BauNVO und ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Bauflächen effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsbildangepasstes Maß wird die Gebäudehöhe begrenzt. Da das Grundstück erhebliche Höhenunterschiede aufweist und daher Gebäude von der Neibsheimer Straße anders wahrgenommen werden, wie von der Hirschgartenstraße, wird die Gebäudehöhe auf NHN bezogen und gestaffelt.

Die gewählten Gebäudehöhen lehnen sich an den Bestand an. An der Neibsheimer Straße befindet sich das niedrigere Bauteil der Zahnarztpraxis. Hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 162,50 m NHN (entspricht ca. 8,0 m ab Neibsheimer Straße) vorgesehen. Die rückwärtige Bebauung wird auf 171,50 m NHN begrenzt. Dies entspricht von der Hirschgartenstraße einer Gebäudehöhe von ca. 6,50 m.

Damit kann die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der Geländesituation realisiert werden.

10.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o. ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden.

10.4 Bauweise

Das Baukonzept sieht ein Wohnhaus mit Anbau sowie drei Reihenhäuser vor. Die Abstandsflächen der Gebäude zueinander wie auch zu den Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden sofern seitens Angrenzer keine entsprechenden Baulasten zur Übernahme von Abstandsflächen übernommen werden. Festgesetzt wird daher eine offene Bauweise.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die bestehende Bebauung und die ausgeprägte Topografie auf dem Grundstück sind Möglichkeiten einer variablen Anordnung von zusätzlichen Gebäuden erheblich eingeschränkt. Gleichmaßen ist eine Nachverdichtung auf dem Grundstück jedoch explizit gewünscht. Zur Schaffung einer größeren Flexibilität wird geregelt, dass die Baugrenzen mit an Hauptgebäude angegliederte Terrassen bis zu 1 m Tiefe und max. 10 m² Fläche ausnahmsweise überschritten werden können.

10.6 Pflanzgebot

Durch die geplante Nachverdichtung des Grundstückes ist eine partielle Beseitigung von Gehölzen auf dem Grundstück unvermeidlich. Als Ausgleich sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer und Dachaufbauten

Die Bebauung auf dem Grundstück besteht derzeit aus einem Gebäudeteil mit Flachdach sowie einem Satteldach-Gebäude. Geplant sind zusätzlich ein Anbau sowie ein Reihenhaus. Die bauliche Umgebung ist von Gebäuden mit deutlich geneigten Dächern geprägt. Zur besseren Einpassung in die umgebende Bebauung werden daher im Plangebiet ausschließlich Satteldächer zugelassen. In WA 1 besteht bereits ein Bauteil mit Flachdach, welches als Terrasse genutzt wird. Daher werden in WA 1 zusätzlich auch Flachdächer zugelassen.

Die Satteldächer werden bezüglich ihrer Dachneigung begrenzt. Damit sollen übermäßig hohe und optisch unbefriedigende Dachansichten vermieden werden. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in jedem Fall zu beachten.

Aufgrund der Prägung der näheren Umgebung werden Dachdeckungen hinsichtlich ihrer Farbgebung auf rot, braun und grau beschränkt. Für steilere Dächer sind dabei Dachsteine oder -ziegel zu wählen, für flachere Dächer können auch Metalldeckungen zur Anwendung kommen, da Ziegeldeckungen hier nur mit hohem Aufwand möglich sind.

Dachbegrünungen oder die Gewinnung von Solarenergie wird aus ökologischen wie auch energetischen Gründen begrüßt und allgemein zugelassen.

Dachaufbauten sind in der näheren Umgebung des Plangebietes in Einzelfällen vorhanden. Aufgrund der Topografie des Plangebiets können sich insbesondere Dachaufbauten auf der Südseite von Gebäuden optisch negativ auswirken. Daher werden sie in der vorliegenden Planung nicht zugelassen. Möglich sind jedoch weiterhin Dacheinschnitte.

11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die geplanten Nachverdichtung gehen bisherige Grünflächen zugunsten einer Bebauung verloren. Daher sind die neu entstehenden Gartenflächen ökologisch möglichst hochwertig anzulegen. Aus diesem Grund wird die gärtnerische Ausbildung und die Verwendung von gebietsheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken vorgegeben. Dabei werden so genannte Schottergärten explizit ausgeschlossen, da sie ökologisch wertlos und optisch unbefriedigend sind sowie zudem aufheizend wirken.

11.3 Zahl der Stellplätze

Die Kfz-Dichte ist im ländlichen Raum im Allgemeinen höher als in größeren Städten. Zwar besitzt Gondelsheim einen Bahnhaltepunkt, dennoch verfügt die Gemeinde im Vergleich zu ihren Nachbarn über einen relativ hohen Kraftfahrzeugbestand. Vor diesem Hintergrund ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein wichtiger städtebaulicher Aspekt, um ein Zuparken von öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern wodurch optisch unbefriedigende Situationen entstehen und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird. Für das vorliegende Plangebiet werden daher die Mindestvoraussetzungen der Landesbauordnung von einem Stellplatz je Wohnung auf zwei Stellplätze erhöht.

Die Anlage von „gefangenen Stellplätzen“ führt regelmäßig dazu, dass die angebotene Zahl an Stellplätzen nicht ausgenutzt und Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Daher werden „gefangene Stellplätze“ explizit von der Zulässigkeit ausgenommen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Bauflächen	0,19 ha	100,0 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,19 ha	100,0 %