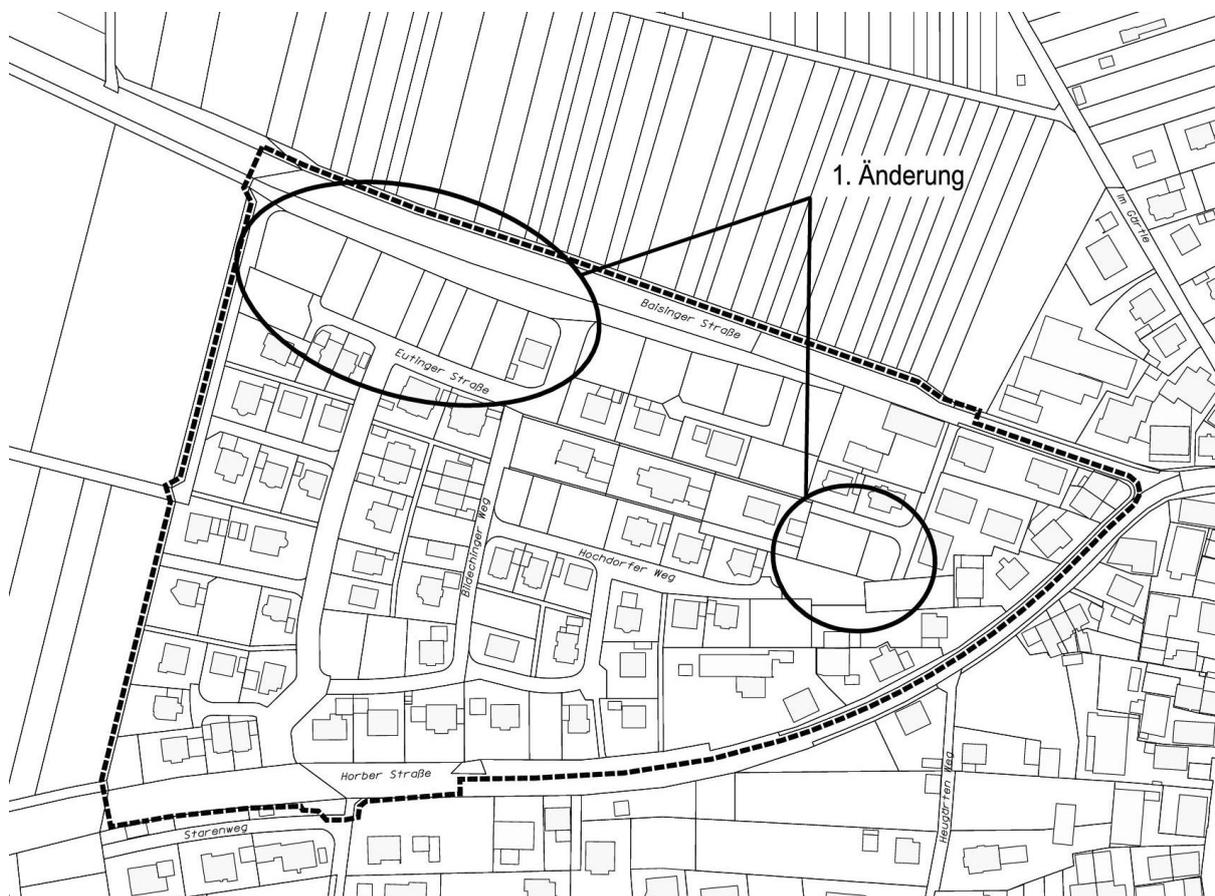




BEBAUUNGSPLAN

„Baisinger Weg“ - 1. Änderung

Begründung vom 22.02.2017



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Baisinger Weg“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 - 6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 6.8 Lärmschutz
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
 - 7.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 7.2 Stellplatzverpflichtung
- 8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Baisinger Weg“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baisinger Weg“ der von der aktuellen Änderung betroffenen beiden Teilbereiche

Anlage 3:

Gebäudeplanung BTM-Wohnbau GmbH; Stand 02.02.2017

Anlage 4:

Bebauungsplan-Entwurf „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 22.02.2017 (2 Deckblätter)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, bestehende Baulücken zu aktivieren und das Wohngebiet in einem städtebaulich verträglichen Umfang einer Nachverdichtung zuzuführen.

Aktuell sind in Ergenzingen (neben den 9 Bauplätzen der 1. Bebauungsplanänderung „Baisinger Weg“) nur noch 6 städtische Wohnbauplätze verfügbar. Zudem gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit zur Schaffung eines zusätzlichen Angebots. Zur Umsetzung ist in zwei Bereichen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ eine Überplanung erforderlich. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Der Änderungsbereich 1 betrifft die Baugrundstücke zwischen der Eutinger Straße und der Landesstraße L 356. Hier bemüht sich die Stadt Rottenburg am Neckar schon seit Erschließung des Baugebiets „Baisinger Weg“ um eine Wohnbebauung.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 20 m breite Anbauverbotsstreifen entlang der L 356 führt dazu, dass die nördlichen Grundstücksteile derzeit nicht bebaut werden können und die überbaubaren Flächen im mittleren und südlichen Bereich positioniert sind.

In den vergangenen Jahren konnte aufgrund dieser ungünstigen Rahmenbedingungen nur ein Bauvorhaben am östlichen Rand des Areals realisiert werden. Auf den westlich gelegenen Flächen entstanden in der Folge langjährige Baulücken.

Aus Anlass der Anfrage eines örtlichen Bauträgers zum Erwerb der vorgenannten (unbebauten) Fläche und zur geplanten Errichtung von Mehrfamilienhäusern, hat das Baudezernat die Möglichkeiten einer Bebauung geprüft. Das Vorhaben würde u.a. zu einer Überschreitung des im Bebauungsplan "Baisinger Weg" festgesetzten Abstandsstreifens zur L 356 um 5 m führen.

Aus folgenden städtebaulichen Gründen ist das Areal als gut geeignet für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einzuschätzen:

- Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Eutinger Straße und deren bestehenden Anschluss an die Landesstraße 356 (kurze Verkehrswege).
- Das Areal befindet sich am nördlichen Rand des Baugebiets „Baisinger Weg“ und direkt südlich angrenzend an die L 356 (Höhenentwicklung/ Verschattung).
- Die vorhandene Lärmschutzwand schirmt das Baugebiet bereits heute vom Straßenraum der L 356 ab.
- Der Grundstückszuschnitt ermöglicht eine kompakte und flächenschonende Bebauung des Areals.
- Bei einer Positionierung der Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich können nach Süden orientierte, ruhige Außenwohnbereiche realisiert werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann eine Höhenstaffelung zur freien Landschaft sichergestellt werden.
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eutinger Straße wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser realisiert.

Der Ortschaftsratsrat Ergenzingen hat die Konzeption eines örtlichen Bauträgers (BTM-Wohnbau GmbH) zur Errichtung von 4 Wohngebäuden (drei Gebäude mit je 7 Wohneinheiten und ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten) sowie 1,5 Stellplätzen pro Wohnung am 22.06.2016 gebilligt.

Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung hat die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen der Reduzierung des Anbauverbotsstreifens am 16.08.2016 unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt (s. Ziff. 6.4).

Im Änderungsbereich 2 sind zwei Bauplätze vorhanden, für die sich aufgrund des ungünstigen Zuschnitts bisher keine Interessenten gefunden haben. Durch eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen (vor allem im Hinblick auf die überbaubaren Flächen) sollen diese langjährigen Baulücken aktiviert werden.

Für die geplanten Anpassungen des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ in den von der Überplanung betroffenen Änderungsbereichen 1 und 2, müssen die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert werden.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 25.11.2016) sind die Wohngebiete des Baugebiets „Baisinger Weg“ einschl. der beiden Änderungsbereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt. Der als Dorfgebiet festgesetzte östliche Bereich des Bebauungsplans „Baisinger Weg“ ist im FNP als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Baisinger Weg“ liegt im Nordwesten von Ergenzingen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha und weist ein Gefälle von rd. 481 Meter über Normalnull (m ü. NN) im Nordwesten bis auf rd. 472 m ü. NN im Süden auf.

Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch faktische Wohn- oder Misch- bzw. Dorfgebiete begrenzt. Westlich stellen angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang zur freien Landschaft dar; nördlich der Landesstraße L 356 dehnen sich gärtnerische Nutzungen aus.

Die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden weitgehend realisiert; sodass (neben den Potenzialen der 1. Änderung) im Baugebiet nur noch zwei Baulücken vorhanden sind.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf zwei Teilflächen des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flst.Nr. 8731, 8732, 8733, 8734, 8734/1, 8735, 8736 und 8737 zwischen der im Süden gelegenen Eutinger Straße und der Baisinger Straße (L 356) als nördlicher Begrenzung; die Flächengröße beträgt insgesamt 3.600 m². Zusätzlich werden Teilbereiche der Eutinger Straße (Flst.Nr. 8702) auf einer Fläche von ca. 80 m² geändert.

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flst.Nr. 8657 und 8658 im östlichen Bereich des Gebiets, südlich angrenzend an eine vorhandene Stichstraße; die Flächengröße beträgt 739 m².

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Norden des Baugebiets „Baisinger Weg“; sie sind über die Baisinger Straße (L 356) an den übergeordneten Verkehr angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt beim Änderungsbereich 1 über die Eutinger Straße, welche unweit dieses Gebiets von der L 356 abzweigt und als Haupteerschließungsstraße des Wohngebiets die Verbindung zur südlich gelegenen Horber Straße darstellt.

Der Änderungsbereich 2 wird über eine von der Baisinger Straße (L 356) abzweigende Stichstraße (Lagebezeichnung: ebenfalls Baisinger Straße) erschlossen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bauungsplan „Baisinger Weg“

Der Bauungsplan „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit dem 29.10.1999 setzt beidseitig der zentralen „Eutinger Straße“ sowie im östlichen Bereich westlich der Baisinger Straße All-gemeine Wohngebiete fest. Das südöstliche Plangebiet orientiert sich in Richtung der Orts-mitte von Ergenzingen, hier ist ein Dorfgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Baugebiets „Baisinger Weg“ übernimmt die Eutinger Straße als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche die wesentliche Erschließungsfunktion. Sie stellt die Verbindung zwischen der Horber Straße im Süden und der Baisinger Straße (L 356) im Norden her. Ab-zweigend von der Eutinger Straße und im östlichen Bereich des Plangebiets (Änderungsbe-reich 2) setzt der Bauungsplan „Baisinger Weg“ mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) fest.

Der Bauungsplan trifft differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; das umfasst die Höhen der baulicher Anlagen, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl (S. Ziff. 6.2). Darüber hinaus wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude (Art der baulichen Nutzung) und die Bauweise festgesetzt.

4.2 Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Ent-scheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vo-gelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Artenschutz

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die zu überplanenden Areale stellen sich überwiegend als Wiesenbereiche dar. Auf den überbaubaren Flächen des Änderungsbereiches 1 sind keine Einzelbäume oder flächige Gehölzstrukturen vorhanden. Einzelne Bäume stehen auf der öffentlichen Grünflä- che südlich der Lärmschutzwand; diese sind zu erhalten (Pflanzbindung).

Im Änderungsbereich 2 steht auf dem Fl.st. Nr. 8657 ein Birnbaum mit geringer Vitalität. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung im Februar 2017 nicht gesichtet. Eine Fällung des Baumes ist aus Naturschutzgründen nur vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

4.3 Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich 1 nimmt die Siedlungsdichte mit der Planänderung geringfügig zu, da sich das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Wohnungszahl je Einzelhaus erhöht.

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ lässt im Änderungsbereich 1 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Bei einer guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen können auf dem Areal bis zu 22 Wohnungen errichtet werden.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die Errichtung von 3 Einzelhäusern mit jeweils max. 7 Wohnungen (WA 1) und 1 Einzelhaus mit max. 4 Wohnungen (WA 2) ermöglicht, insgesamt können auf dem Areal damit 25 Wohnungen entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht sind infolge der geplanten Änderungen nur geringe Auswirkungen auf die bauliche Dichte und die Nutzungsintensität innerhalb des Wohngebiets zu erwarten. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erheblich vergrößert, zudem bleiben die im Wohngebiet zulässigen Nutzungen unverändert.

Parallel zur leicht erhöhten Anzahl zulässiger Wohnungen, ist auch mit einer entsprechenden Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die zulässige bzw. geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Baugebiets ist allerdings kein zusätzlicher Durchgangsverkehr zu erwarten, da eine kurze und direkte Anbindung an die L 356 gegeben ist. Als Ergebnis der Planänderung ist von einer geringen Mehrbelastung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Lärmemissionen zu ausgehen.

Die Parkierung muss entsprechend der Stellplatzverpflichtung (abweichend von den Festsetzungen im übrigen Plangebiet) überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden (Tiefgarage). Die Ausdehnung der Tiefgarage und der mögliche Ein- und Ausfahrtbereich zur Eutinger Straße wird durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen im Plangebiet, der günstigen Lage am nördlichen Gebietsrand und der guten verkehrlichen Anbindung, führen die geplanten Erhöhungen der zulässigen Wohnungsanzahl und des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht nicht zu relevanten Mehrbelastungen im Plangebiet.

Bereits jetzt befinden sich südlich des Plangebiets zwei Mehrfamilienhäuser (Eutinger Straße Nr. 9 u.11), sodass mit der Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter verbunden sind.

Im Änderungsbereich 2 sind als Folge der 1. Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, da insbesondere zwei bestehende Bauplätze aktiviert werden und sich dadurch die Anzahl der im Gebiet zulässigen Wohnungen nicht erhöht. Anstelle einer Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus (max. 2+2 Wohnungen) werden durch die Änderung 2 Einzelhäuser (mit jeweils max. 2 Wohnungen) zulässig.

5. Planänderungen

Die Änderungen beziehen sich auf zwei Teilflächen des Geltungsbereichs (s. Ziff. 3).
Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Änderungsbereich 1

- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 1 im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ), Höhen der baulichen Anlagen (HbA) und Bauweise
- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone für das Gebiet WA 2 im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ) und Höhen der baulichen Anlagen (HbA)
- Änderung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalnull in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Reduzierung des Anbauverbotsstreifens zur Landesstraße L 356
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1
- Änderung der Darstellung öffentlicher Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
- Herausnahme öffentlicher Verkehrsgrünflächen in der Eutinger Straße
- Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt eines Einzelbaums im Gebiet WA
- Aufnahme einer zusätzlichen Symbollinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Gebieten WA und WA 1
- Verschiebung von Abgrenzungen unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
- Entfernung von Vorschlägen zur Grundstücksparzellierung

Änderungsbereich 2

- Aufnahme/ Änderung der Nutzungsschablone im Hinblick auf: Grundflächenzahl (GRZ) und Bauweise
- Vergrößerung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen)
- Ausweisung von Flächen für Garagen
- Anpassung der Pflanzgebotsfläche Pfg 1 (Vorgartenfläche)
- Herausnahme der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hausgärten)
- Verlängerung der Pflanzgebotsfläche Pfg 4 (Hecke)
- Herausnahme der Pflanzbindung zum Erhalt von drei Einzelbäumen
- Änderung eines Vorschlags zur Grundstücksparzellierung

5.2 Textliche Festsetzungen

Änderungsbereich 1

- Ergänzung der Wohngebietskategorien WA 1 und WA 2 mit Erhöhung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl je Einzelgebäude
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Überschreitung der maximalen Traufhöhe für einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen im Gebiet WA 1
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Gebiet WA 1
- Regelung der Unzulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Anbauverbotsstreifen zur L 356 und Benennung der Zustimmungspflicht für genehmigungsfreie Anlagen nach LBO durch das Regierungspräsidium Tübingen
- Regelung zur Unterbringung von Garagen und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) und zur Unzulässigkeit oberirdischer Garagen und Garagenstellplätze in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage im Gebiet WA 1

- Zulassung von Spielgeräten für Kleinkinder in der Pflanzgebotsfläche Pfg 3 (Wiese und Randbepflanzung) des Gebiets WA 2
- Zulassung von Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt im Gebiet WA 1
- Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen auf Grundlage ermittelter Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden Landesstraße L 356
- Regelung der Dachform und Dachneigung bei drei Vollgeschossen (HbA 3)
- Regelung der Zulässigkeit von Dachgauben in den Gebieten WA 1 und WA 2
- Aufnahme einer Stellplatzverpflichtung in den Gebieten WA 1 und WA 2

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zusätzlich zum bestehenden Wohngebiet (WA) werden im Änderungsbereich 1 die Gebietskategorien WA 1 und WA 2 ergänzt. Diese unterscheiden sich vom Gebiet WA durch eine Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl.

Die pro Einzelhaus maximal zulässige Anzahl an Wohnungen wird im Gebiet WA 1 von 2 auf 7 und im Gebiet WA 2 von 2 auf 4 angehoben. In Verbindung mit Änderungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit vergrößert sich damit die zulässige Kubatur der Gebäude. Insgesamt wird im Änderungsbereich 1 (verteilt auf 4 Einzelgebäude) eine maximale Anzahl von 25 Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten des Planbereichs „Baisinger Weg“ sind überwiegend nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen oder nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. maximal 2+2 Wohnungen zulässig. Stellenweise ist auch eine höhere Anzahl an Wohnungen zulässig. Auf zwei Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets (südlich der L 356 und westlich des Bildechinger Weges) sind bei einer festgesetzten offenen Bauweise maximal 4 Wohnungen je Gebäude zulässig. Innerhalb des Dorfgebiets sind Einzelhäuser mit maximal 6 Wohnungen, Doppelhäuser mit maximal 2+2 Wohnungen und Hausgruppen mit max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich 1 wurden in der Eutinger Straße bereits 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohnungen errichtet (Eutinger Str. Nr. 9 und 11).

Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ - 1. Änderung trifft für die Gebiete WA 1 und WA 2 ergänzende Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhen und Geschossigkeit), zur Bauweise und zur Unterbringung der Stellplätze. Unter Berücksichtigung dieser differenzierten Vorgaben und der im Plangebiet bereits vorhandenen bzw. zulässigen Baustrukturen, führt die geplante Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl aus städtebaulicher Sicht nicht zu relevanten Mehrbelastungen im Plangebiet.

Zur Abgrenzung der bestehenden Bebauung auf dem Flst. Nr. 8731 (WA) gegenüber den westlich angrenzenden Flurstücken (WA 1) wird eine zusätzliche Symbollinie eingefügt (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhen der baulichen Anlagen (HbA) sowie die maximale Zahl an Vollgeschossen definiert. Die Festsetzungen ändern sich wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen im Baugebiet „Baisinger Weg“ überwiegend zwischen 0,35 und 0,4. An zwei Stellen im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Drei Randbereiche zeichnen sich durch eine GRZ von 0,25 bis 0,3 aus; hierzu zählen neben der südwestlich gelegenen Randfläche an der Horber Straße auch die beiden Bereiche der 1. Bebauungsplanänderung.

Änderungsbereich 1

Im Gebiet WA 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und im Gebiet WA 2 von 0,25 auf 0,4 erhöht. Die zulässige Grundfläche darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Mit der Anhebung auf eine GRZ von 0,4 wird ein Maß erreicht, welches der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ bereits in den Wohngebieten südlich der Eyacher Straße festsetzt. Durch diese angemessene Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl wird eine Voraussetzung für die geplante Nachverdichtung am nördlichen Gebietsrand erreicht.

Zu diesem Zweck wird auch eine Überschreitung der GRZ bis zu maximal 0,7 zugelassen, welche in Verbindung mit der vorgeschriebenen Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO steht (Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahren, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,35.

Damit wird Bezug genommen auf die festgesetzten GRZ in angrenzenden Gebieten (GRZ von 0,3 bis 0,4). Unter Berücksichtigung des vergrößerten Baufensters wird eine Überbauung der beiden Bauplätze mit zwei Einzelhäusern ermöglicht - ohne die zulässige Anzahl an Wohnungen zu erhöhen.

Höhen der baulichen Anlagen (HbA)

Betroffen von der Anpassung sind die Gebiete WA 1 und WA 2 im Änderungsbereich 1.

Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über NN

Die per Lageplaneintrag festgesetzten Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über Normalnull (m ü.NN) werden wie folgt erhöht:

| | WA 1 Östlicher Bereich | WA 1 Mittlerer Bereich | WA 1 Westlicher Bereich | WA 2 |
|--|-----------------------------------|---|---|------------------------|
| Bebauungsplan "Baisinger Weg" | TH 485,50 FH 489,50 | Östlicher Teil TH 485,50 FH 489,50 Westlicher Teil TH 486,00 FH 490,00 | Östlicher Teil TH 486,00 FH 490,00 Westlicher Teil TH 486,50 FH 490,50 | TH 484,20 FH 489,70 |
| Bebauungsplan "Baisinger Weg" – 1. Änderung | TH 486,15 FH 490,30 | TH 486,45 FH 490,60 | TH 486,55 FH 490,70 | TH 485,00 FH 489,15 |
| Festgesetzte Erhöhung | TH 0,65 m FH 0,80 m | Östlicher Teil TH 0,95 m FH 1,10 m Westlicher Teil TH 0,45 m FH 0,60 m | Östlicher Teil TH 0,55 m FH 0,70 m Westlicher Teil TH 0,05 m FH 0,20 m | TH 0,80 m FH keine |

Grundlage der vorgenannten differenzierten Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung dargestellten Symbollinien zur Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen. Im Hinblick auf die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden zwei Abgrenzungslinien verschoben.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstmaße über Normalnull festgesetzt. Sie beziehen sich damit nicht konkret auf das vorhandene Geländeniveau jedes einzelnen Bauplatzes, sondern setzen teilweise auch für mehrere benachbarte Baugrundstücke einheitliche maximale Höhen fest.

Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles entstehen somit bei benachbarten Bauplätzen teilweise unterschiedliche zulässige Gebäudehöhen – bezogen auf das vorhandene Geländeniveau.

Das betrifft auch den östlichen und einen Teil des mittleren Bereichs des Gebiets WA 1 im Vergleich zu den südlich gelegenen Gebäuden Eutinger Straße Nr. 9 und 11. Trotz des vorhandenen Geländegefälles setzt der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ für das gesamte Areal identische Höchstmaße über NN fest.

Vor diesem Hintergrund sind neben den absoluten Höchstmaßen über NN auch die zulässigen Gebäudehöhen über dem Geländeniveau zu betrachten. Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird im Gebiet WA 1 eine max. Firsthöhe von bis zu 10,5 m und eine Traufhöhe von bis zu 6,4 m über Gelände zulässig. Damit wird die bestehende Firsthöhe der Gebäude Eutinger Straße Nr. 9 und 11 leicht unterschritten und die Traufhöhe um bis zu 0,6 m überschritten.

Neben den maximalen Trauf- und Firsthöhen trifft der Bebauungsplan in der Nutzungsschablone auch Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Der Bebauungsplan „Baisinger Weg“ setzt diese Zahl als HbA 1 (I Geschoss) und HbA 2 (II Geschosse) fest.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die Geschossigkeit im Gebiet WA 1 von I bis II Vollgeschossen (HbA 1+2) auf II bis III Vollgeschosse (HbA 2+3) angehoben. Im Gebiet WA 2 erfolgt eine Anhebung von I Vollgeschoss (HbA 1) auf II Vollgeschosse (HbA 2).

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet die 1. Bebauungsplanänderung ein städtebaulich verträgliches Einfügen der geplanten Neubebauung. Darüber hinaus wird eine Höhenstaffelung zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 und zur freien Landschaft sichergestellt.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich - bezogen auf das Geländeniveau - an den bereits errichteten Mehrfamilienhäusern südlich des Plangebiets.

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) ist im Gebiet WA 1 ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks einnehmen und die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

Damit wird bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung (bei festgesetzter Dachform Satteldach) insbesondere der Einbau von Aufzugsschächten ermöglicht.

6.3 Bauweise

In den Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt; überwiegend sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen oder nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. maximal 2+2 Wohnungen zulässig.

Änderungsbereich 1

Für das Gebiet WA 1 wird die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern durch eine abweichende Bauweise ersetzt. Es ist eine offene Bauweise – jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 20 m – zulässig.

Durch eine Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 20 m, werden regelmäßige Unterbrechungen der Bebauung und eine städtebaulich geeignete Körnung im Gebiet sichergestellt. Durchgehende Baukörper (bis maximal 50 m bei offener Bebauung) sind ausgeschlossen.

Änderungsbereich 2

Die bisherige Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern (D mit maximal 2+2 Wohnungen) wird dahingehend geändert, dass nur noch Einzelhäuser (E mit maximal 2 Wohnungen) möglich sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die auf den beiden Bauplätzen bisher maximal zulässige Wohnungsanzahl nicht erhöht.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Änderungsbereich 1

Im Norden der Gebiete WA, WA 1 und WA 2 wird das Baufenster um 5,0 m in Richtung der Landesstraße L 356 vergrößert. Damit eröffnen sich auf den nördlichen Grundstücksflächen erweiterte Baumöglichkeiten.

Das Ziel besteht darin, die Baugrundstücke baulich besser nutzen zu können. Durch eine nördliche Positionierung der Hauptgebäude, können in der südlichen Vorgartenzone zusätzliche Freibereiche geschaffen werden. In den Gebieten WA 1 und WA 2 wird damit die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht (in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur baulichen Nutzung).

Das Baufenster des Flurstück Nr. 8731 im Gebiet WA wird ebenfalls erweitert; aufgrund der besonderen Situation im Einmündungsbereich zur L 356 allerdings ohne Veränderungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Änderungsbereich 2

Das Baufenster südlich der Baisinger Straße wird in westlicher Richtung erweitert, sodass bei zwei vorhandenen Bauplätzen (Flst. Nr. 8657 und 8658) eine veränderte Grundstücksaufteilung und Bebauung zulässig wird.

Im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ zeichnen sich diese Bauplätze durch ein eng gefasstes und ungünstig positioniertes Baufenster aus. Die zeichnerische Abgrenzung resultiert aus einer Pflanzbindung zum Erhalt eines zentral gelegenen Einzelbaumes. Da der Baum zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden ist, kann das Baufenster erweitert werden. Damit werden die Voraussetzungen für den Bau von zwei freistehenden Einzelhäusern geschaffen (Doppelhäuser sind nicht mehr zulässig).

Anbauverbotszone/ Nebenanlagen

Im Änderungsbereich 1 wird der Anbauverbotsstreifen zur L 356 von 20,00 m auf 15,00 m reduziert.

Diese Anpassung ist eine Voraussetzung für die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baufenster) in den Gebieten WA, WA 1 und WA 2. Die Reduzierung des Anbauverbotsstreifens wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit der Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Entsprechend den Vorgaben von Seiten des RP werden im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung konkrete Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Anbauverbotsstreifen aufgenommen. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der ausdrücklichen Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen.

Stellplätze und Garagen

Änderungsbereich 1

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Je Wohnung ist unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) umzusetzen.

Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (Mehrfamilienhäuser) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Die Ausdehnung wird begrenzt, indem Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig sind und darüber hinaus einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Darüber hinaus wird der zulässige Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage in der Planzeichnung festgelegt (s. Ziff. 6.5).

Zur Einbindung in das Gelände sind die Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit die Abdeckung nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet wird (bspw. Zuwegungen).

Im Anbauverbotsstreifen zur L 356 sind nach den Vorgaben der Straßenbauverwaltung beim RP Tübingen keine Stellplätze und Garagen zulässig.

Änderungsbereich 2

Auf den beiden Baugrundstücken wird in der Planzeichnung jeweils eine Fläche für Garagen festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Bebauung und vergleichbare Festsetzungen im direkten Umfeld der Baugrundstücke.

6.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt über die Eutinger Straße, welche östlich des Areals von der L 356 abzweigt und südlich der Bauplätze verläuft. Im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung wurde der Knotenpunkt Baisinger Straße (L 356) Eutinger Straße untersucht, dabei wurde eine Gesamtzahl von ca. 430 Fahrzeugen über 24 Stunden erfasst.

Die westliche Teilfläche des geplanten Gebiets WA 1 und das geplante Gebiet WA 2 befinden sich nördlich angrenzend an die im Bebauungsplan „Baisinger Weg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Fläche. Bisher wurde der verkehrsberuhigte Bereich weder baulich noch verkehrsrechtlich umgesetzt; die beiden zeichnerisch festgesetzten Verkehrsgrünflächen wurden im Zuge des Straßenausbaus nicht realisiert. Die derzeitige Gestaltung der Eutinger Straße zeichnet sich hier durch eine einheitliche und ungegliederte Verkehrsfläche aus.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird

- der zulässige Ein- und Ausfahrtbereich zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt; eine Zufahrt ist nur in diesem Straßenabschnitt zulässig.
- der zeichnerisch festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich am östlichen Ende um ca. 10 m zurückgenommen, damit sich dieser außerhalb des zulässigen Ein- und Ausfahrtbereichs zur Tiefgarage befindet.

Mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs wird sichergestellt, dass die Tiefgarage an einer geeigneten Stelle an die Eutinger Straße angebunden wird und die westliche Teilfläche des Gebiets WA 1 sowie das Gebiet WA 2 von Ein- und Ausfahrten frei gehalten werden. Geeignet ist der Straßenabschnitt zwischen der Abzweigung zur westlich gelegenen Stichstraße und den vorhandenen Mehrfamilienhäusern (Eutinger Str. Nr. 9 und 11) im östlichen Abschnitt.

Der gemäß Bebauungsplan festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich wird gekennzeichnet durch eine Gleichberechtigung für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und KFZ als Anliegerverkehr. Zur Wahrung dieser besonderen Funktion ist es aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht erforderlich, den Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage nur außerhalb dieses Bereichs zuzulassen. Damit wird sichergestellt, dass der verkehrsberuhigte Bereich davon dauerhaft freigehalten wird.

Der Ein- und Ausfahrtbereich zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist entsprechend den Vorgaben der Garagenverordnung auszuführen, die Breite darf maximal 8 m betragen.

Aufgrund der vorgenannten differenzierten Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Realisierung einer Tiefgarage nur zu geringen Mehrbelastungen im Plangebiet führt.

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Flächenpflanzgebote (Pfg)

Änderungsbereich 1

Der Pflanzgebotsstreifen Pfg 2 wird in den Gebieten WA, WA 1 und WA 2 in der Breite verringert, bezugnehmend auf das nach Norden vergrößerte Baufenster. Im Gebiet WA 2 werden innerhalb des Pflanzgebotsstreifens Pfg 3 Spielgeräte für Kleinkinder zugelassen, sofern diese in die Wiesenfläche integriert werden.

Änderungsbereich 2

Der Pflanzgebotsstreifen Pfg 1 wird entsprechend des vergrößerten Baufensters und möglicher Garagenstandorte angepasst; Pfg 2 entfällt aus vorgenannten Gründen. Der als Abgrenzung zwischen den beiden Bauplätzen und dem bestehenden Spielplatz dienende Pflanzgebotsstreifen Pfg 4 (Hecke) wird verlängert.

Mit den Anpassungen der Flächenpflanzgebote wird die Umsetzung der in den Änderungsbereichen geplanten baulichen Maßnahmen ermöglicht. Das Grundprinzip zur Durchgrünung des Baugebiets bleibt erhalten.

Flächenpflanzbindung (Pfb)

Bei 4 Einzelbäumen entfällt im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung die Pflanzbindung zum Erhalt der Bäume.

In den Änderungsbereichen 1 und 2 bestehen Pflanzbindungen für 3 nicht mehr vorhandene Einzelbäume. Bei einem weiteren Baum im Änderungsbereich 2 wird die Pflanzbindung aufgehoben, da aufgrund der geringen Vitalität nicht mehr von einer längeren Lebensdauer auszugehen ist.

6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Änderungsbereich 1

Für die Herstellung einer Zufahrt zu den Garagen- und Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sind im Gebiet WA 1 Abgrabungen des bestehenden Geländes zulässig.

Damit wird die Umsetzung der in den Gebieten WA 1 und WA 2 zulässigen Tiefgaragen ermöglicht. Die Zufahrt muss im zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich der Eutingen Straße liegen. Darüber hinaus erfolgt die Begrenzung auf eine Zufahrt im vorgenannten Straßenabschnitt und die Festsetzung einer maximalen Ein- und Ausfahrtbreite von 8 m.

Mit den Festsetzungen wird der Umfang möglicher Abgrabungen klar definiert, sodass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

6.8 Lärmschutz

Basierend auf einer aktuellen Verkehrszählung im Änderungsbereich 1 wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallmissionsschutz (ISIS) aus dem Jahr 1998 aktualisiert.

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 wurden Lärmpegelbereiche zur nördlich angrenzenden L 356 ermittelt, welche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen dienen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Januar 2017 wird verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

Dachform (DF) und Dachneigung (DN)

Im Änderungsbereich 1 wird die Dachform und -neigung, bezug nehmend auf die Höhen baulicher Anlagen (HbA) angepasst. In den Gebieten WA 1 (HbA II oder HbA III) und WA 2 (HbA II) ist bei einer zwei- oder dreigeschossigen Bauweise ein Satteldach mit 30 – 36° Neigung umzusetzen (DF 2 oder DF 3).

Damit werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 einheitliche Vorgaben zur Dachform festgesetzt.

Dachgauben

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von 5,5 m zulässig.

Mit dieser Regelung wird die in den Gebieten WA 1 und WA 2 zulässige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf bis zu drei Geschossen berücksichtigt. Zur Schaffung guter Wohn- und Belichtungsverhältnisse in den Dachgeschossen, ist eine Anhebung der maximalen Einzelbreite aus gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar.

7.2 Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Unterbringung von mindestens 1 Stellplatz je Wohnung unterhalb der Geländeoberfläche in einer Tiefgarage (s. Ziff. 6.4).

Im Baugebiet selbst ist nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der vorgesehenen Nachverdichtung ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Baisinger Weg“, rechtsverbindlich seit 29.10.1999 unverändert weiter.

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.700 € brutto.
Verkehrszählung im IV. Quartal 2016 ca. 1.800 € brutto
Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung 2016) ca. 2.600 € brutto.

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 22.02.2017

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Baisinger Weg“ (verkleinerte Übersicht)

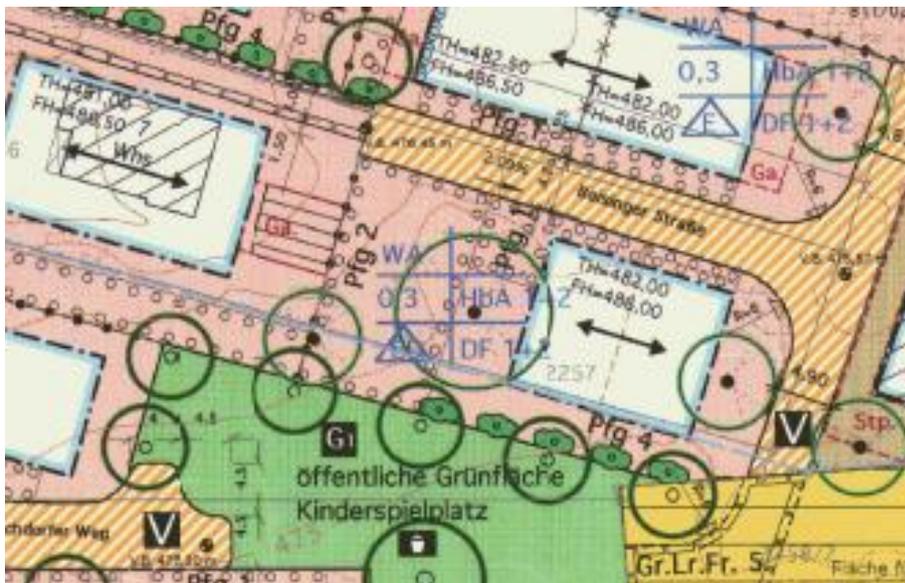


Anlage 2:

Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Baisinger Weg“ der von der aktuellen Änderung betroffenen beiden Teilbereiche



Änderungsbereich 1 (ohne Maßstab)



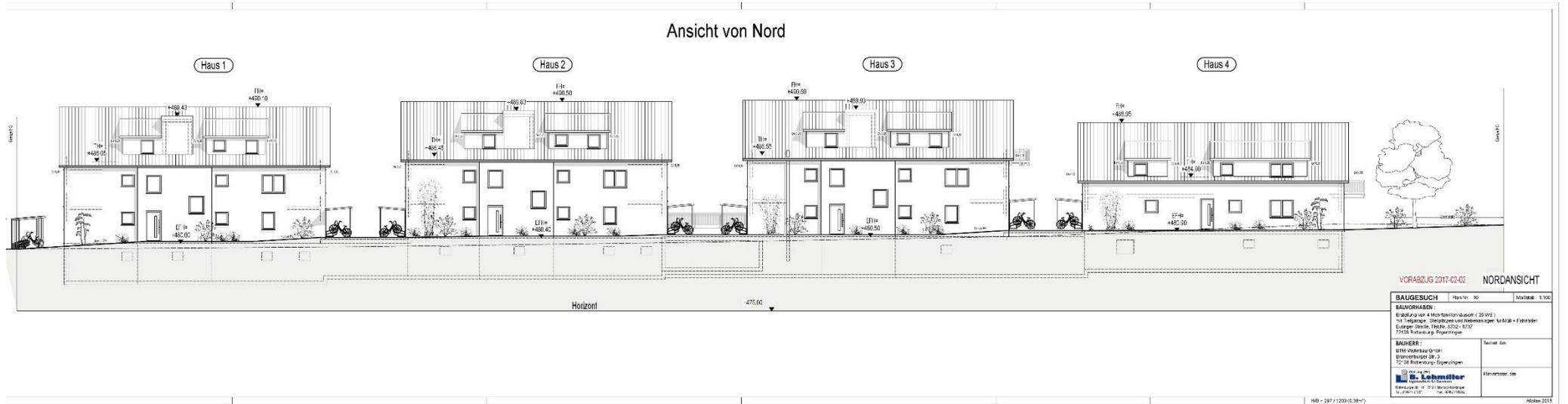
Änderungsbereich 2 (ohne Maßstab)

Anlage 3: Gebäudeplanung, BTM-Wohnbau GmbH (ohne Maßstab) Vorabzug (Stand 02.02.2017)

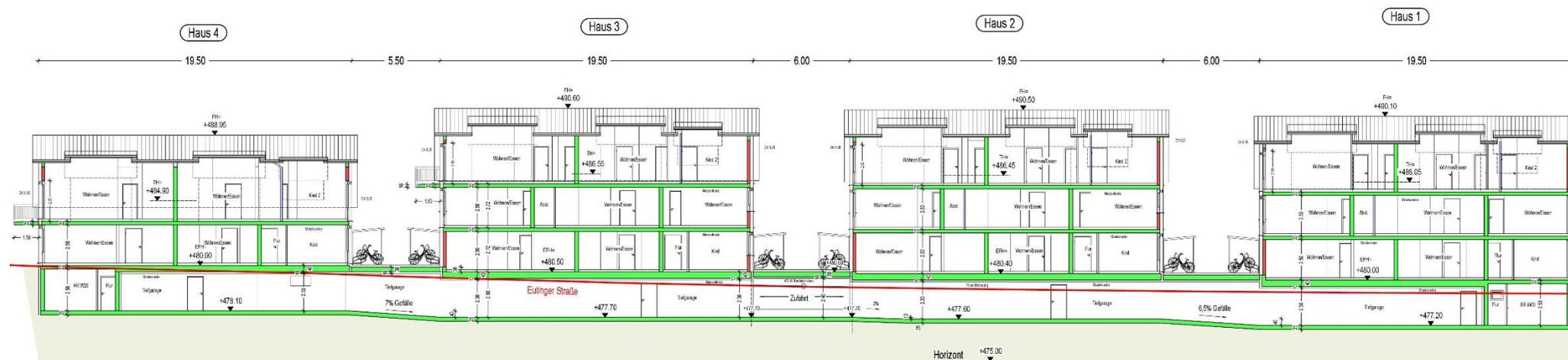
Grundriss Erdgeschoss und Außenanlagen



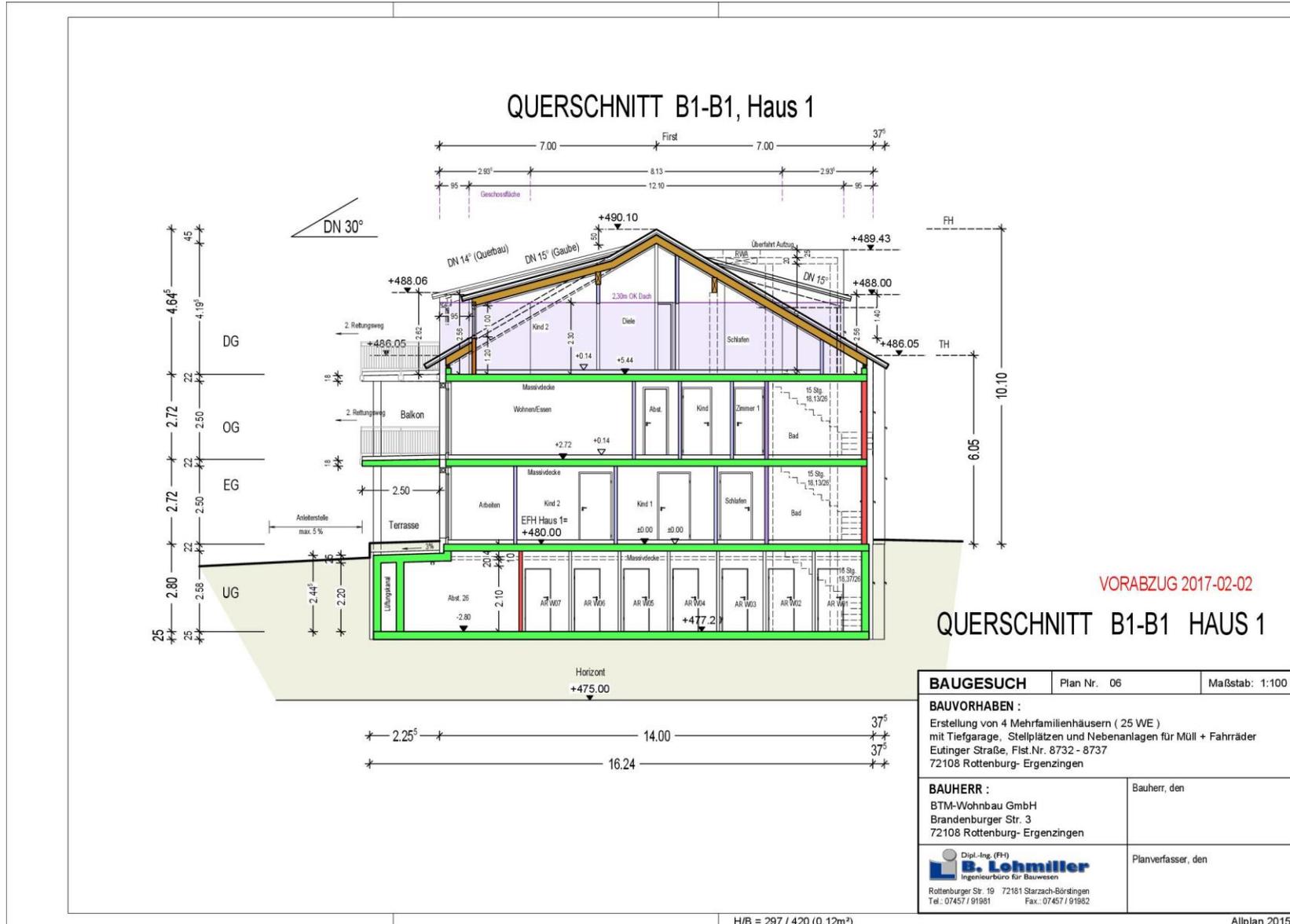
Ansichten Süd und Nord



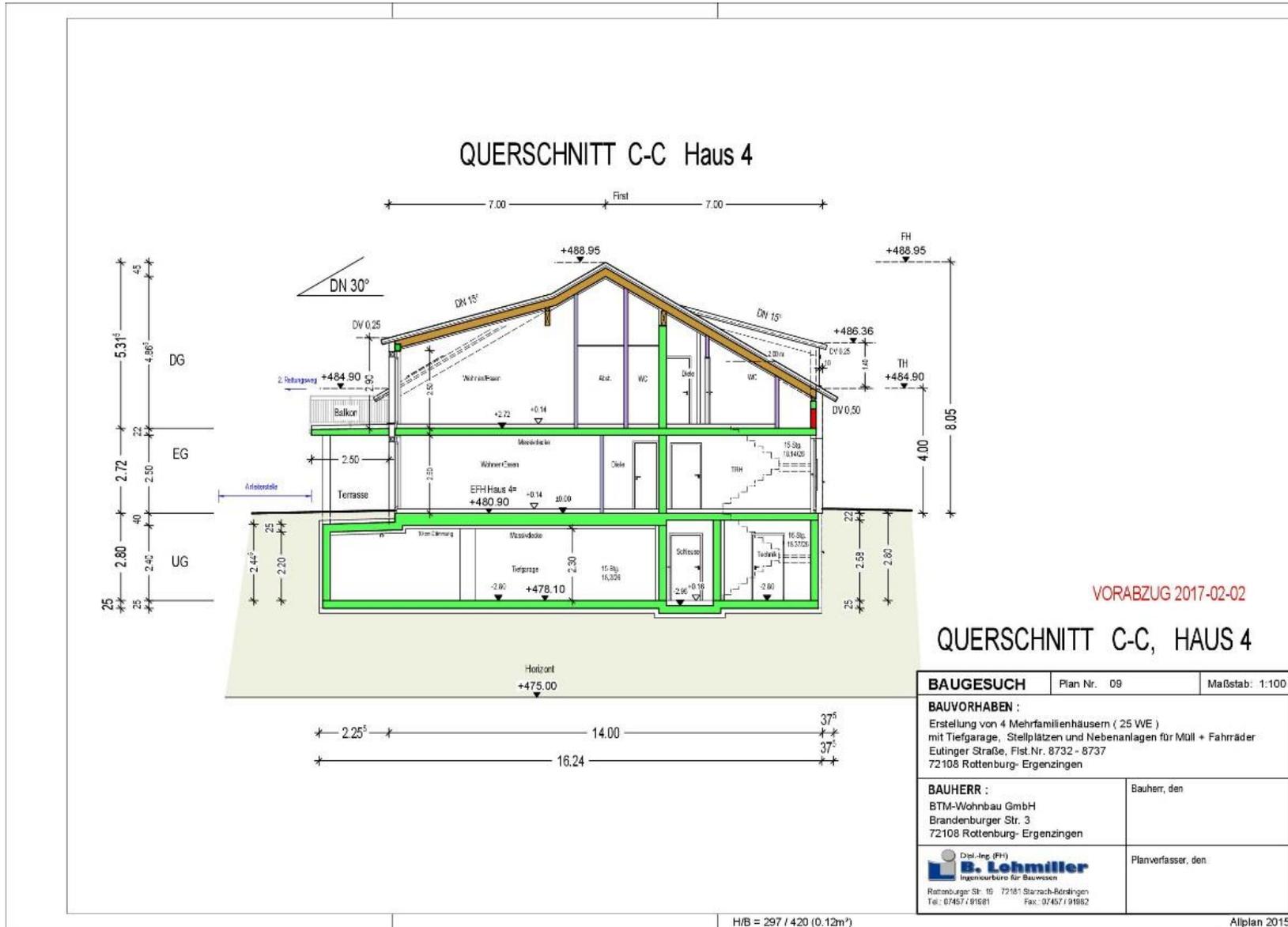
Längsschnitt durch die Häuser 1 bis 4



Querschnitt durch Haus 1

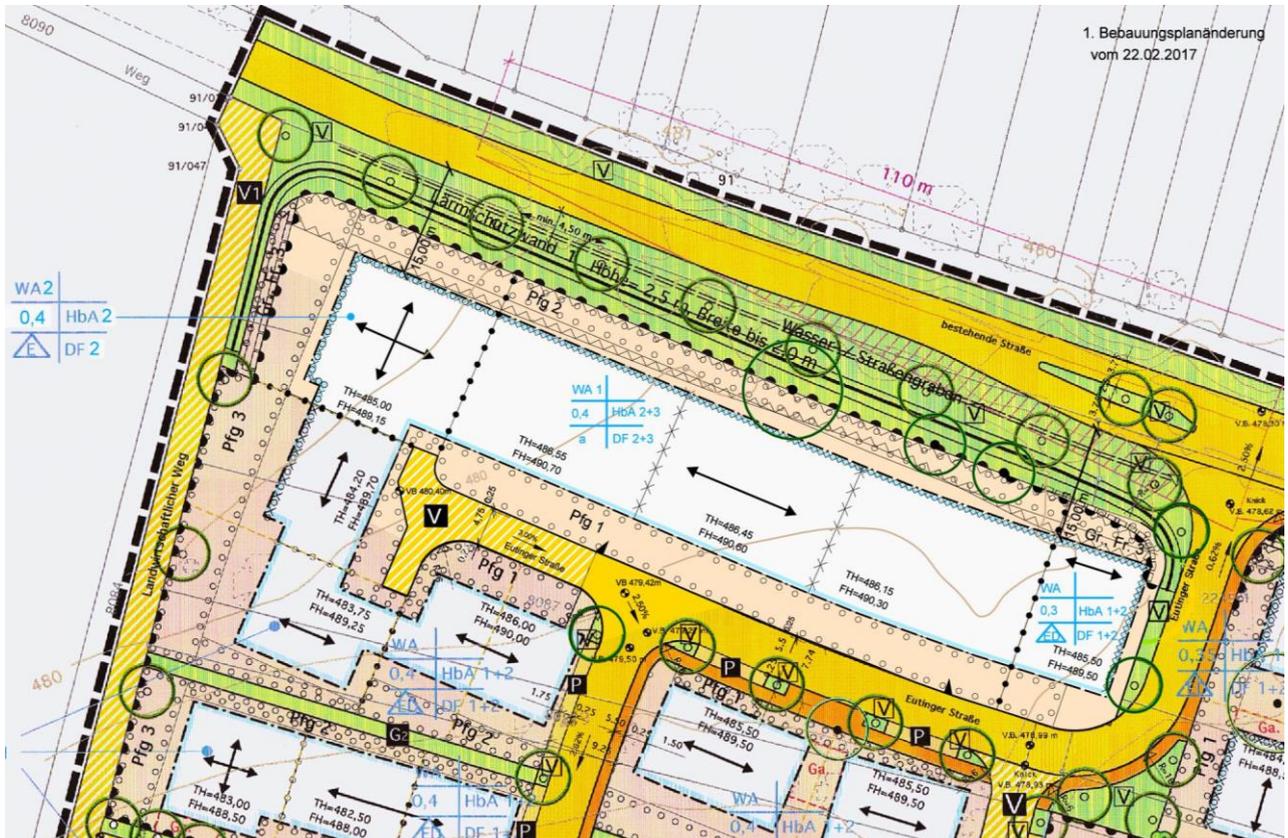


Querschnitt durch Haus 4



Anlage 4:

Bebauungsplan-Entwurf „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 22.02.2017 (Deckblatt Änderungsbereich 1) Maßstab: 1 : 1.000



Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA 1, WA 2

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrt

Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) vorgeschrieben

**Bebauungsplan-Entwurf „Baisinger Weg“ - 1. Änderung vom 22.02.2017
(Deckblatt Änderungsbereich 2)
Maßstab: 1 : 500**

