

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 8

### **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Freiamt die Bereitstellung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Reichenbach an. Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll für das Grundstück Flst.Nr. 324 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren Planungsrecht geschaffen werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, rechtswirksam seit 14. Juli 2006, als Wohnbaufläche „Reichenbach-Nestbebauung“ vorgesehen. Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich dieser vorgesehenen Fläche.

Der Bebauungsplan „Reichenbach-Dorf“ wird mit dem Ziel aufgestellt, den Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung an Wohnbauland zu decken. Es handelt sich um eine kleine nur ca. 1500 m<sup>2</sup> große Fläche mit der maximal 3 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Ausweisung des Grundstücks als Wohnbaufläche dient der Arrondierung, des Ortsteils Reichenbach und der Ermöglichung von weiteren Bebauungsmöglichkeiten.

### **2 PLANUNGSZIELE**

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

### **3 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reichenbach der Gemeinde Freiamt, westlich der Landesstraße L 110. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Untere Schillingbergstraße begrenzt. Das am Hang liegende Plangebiet wird im Süden sowie im Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Westen und Norden schließt sich die vorhandene Bebauung des Ortsteils Reichenbach an.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten bereits von bestehenden Wegen umgeben, so dass die Erschließung bereits vorhanden ist.

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Reichenbach und integriert sich sehr gut in das bestehende Ortsgefüge. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

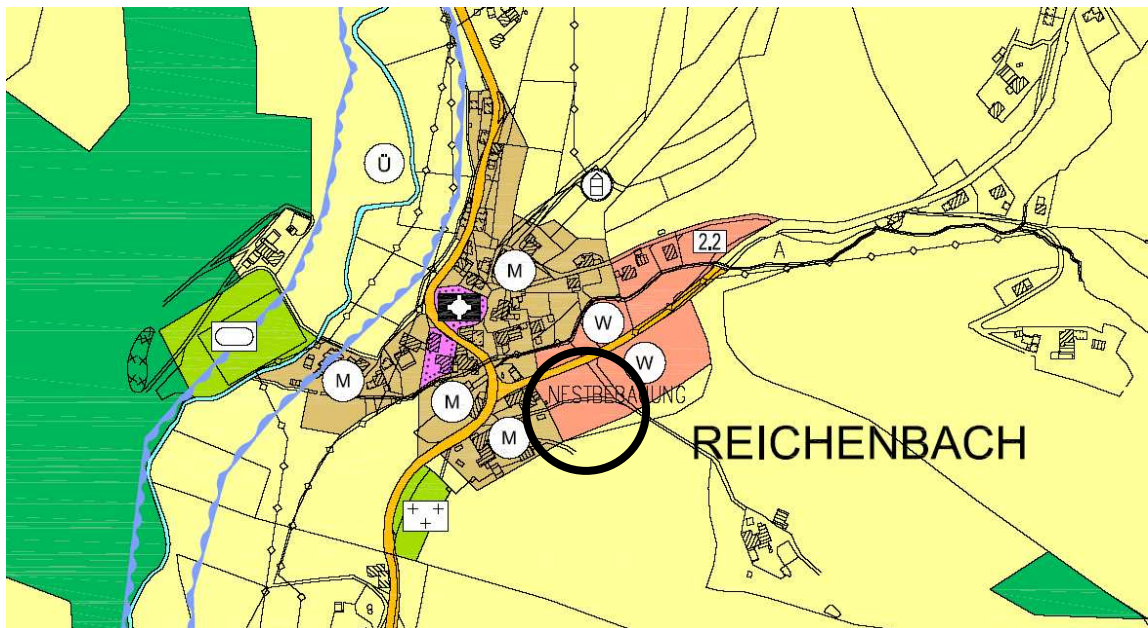
## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 8

### 4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 14. Juli 2006) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reichenbach-Dorf“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet entsprechen in vollem Umfang dieser Darstellung, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 5 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Auch wenn sich das Plangebiet am Ortsrand befindet, so fügt es sich aufgrund der bestehenden Bebauung im Westen und Norden sowie der Bebauung im weiteren Verlauf der Schillingerbergstraße in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das Grundstück ist bereits auf drei Seiten von asphaltierten Wegen umgeben, so dass die Erschließung bereits vorhanden ist und daher ohne großen technischen Aufwand schnell und günstig weiteres Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Das Plangebiet wäre aufgrund der Prägung durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche prinzipiell auch über eine Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB überplanbar. Aufgrund der von der Gemeinde gewollten höheren Regeldichte soll jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Überplanung des Grundstücks kann als im weitesten Sinne als Arrondierung des Ortsrandes und als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines Natura 2000-Gebietes erkennbar.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 8

Die Anwendungsvoraussetzungen wurden insgesamt von der Gemeinde geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet. Deshalb wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

### **Verfahrensdaten**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 08.03.2011              | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Reichenbach-Dorf“  |
| (25.10.2011)            | Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 12.12.2011 – 12.01.2012 | Durchführung der Offenlage   |
| 12.12.2011 – 12.01.2012 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange   |
| 27.03.2012              | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.  |

## **6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) und in Übereinstimmung mit der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsart wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da die damit verbundenen Immissionen (An- und Abfahrt, Türen schlagen, laute Unterhaltungen) an der Stelle unerwünscht sind. Darüber hinaus sollten solche Nutzungen im Ortskern untergebracht werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da die Gemeinde solchen Nutzung nicht prinzipiell ablehnt aber sich die Entscheidung im Einzelfall vorbehalten will.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen dagegen allgemein zulässig sein, da solche Nutzungen aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage durchaus gewollt sind und der Fremdenverkehrssektor eine wichtige Rolle in der Gemeinde Freiamt spielt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine aufgelockerte aber für den Ort Reichenbach dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 8

Abgeleitet von bestehender Bebauung in der Umgebung sowie zwecks angemessener Ausnutzung werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Mit der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme und dem Schnittpunkt Außenwand/ obere Dachhaut, wird eine dem Geländeverlauf entsprechende und der Ortsrandsituation gerecht werdende Höhe der Gebäude erreicht. Die maximale Firsthöhe liegt bei 6,0 m über der tatsächlichen Traufe.

### **6.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen**

Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bauweise mit Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine gegliederte Bebauung des Ortsrands gesichert.

Entsprechend der Randlage sowie der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks, und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen geben der individuellen Gebäudeorganisation ausreichend Spielräume und gewährleisten Mindestabstände zu den öffentlichen Erschließungsflächen und zu den Nachbarn.

### **6.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Firstrichtung greift die ortstypische Baustruktur des traufständigen Gebäudebestands auf. Es soll langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert werden.

### **6.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um zu gewährleisten, dass die Garagen, Carports und Stellplätze möglichst nahe an der Straße stehen und somit nicht über das erforderliche Maß hinaus in den Hang bzw. in straßenabgewandte Ruhebereiche hinter den Gebäuden eingegriffen wird, und zur Erhaltung zusammenhängender Gartenbereiche, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht errichtet werden dürfen.

Ferner wurde festgelegt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird. Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wurde festgesetzt, dass Garagen die parallel zur Straße angeordnet werden und Carports gleich ob in Senkrecht- oder Parallelanordnung zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten müssen.

### **6.6 Nebenanlagen**

Um den Straßenraum nicht optisch einzuengen, werden Nebengebäude zwischen Straße und Gebäude (vorderer Baufensterflucht) nicht zugelassen. Um größere Nebenanlagen in den Freibereichen zu verhindern, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen nur in

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 8

den überbaubaren Flächen zulässig sind. Lediglich Nebenanlagen unter 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt alt sollen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, damit z.B. ein Geräteschuppen im Garten errichtet werden kann. Auch ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Schwimmbäder oder Terrassen, die sich normalerweise aufgrund ihres Platzbedarfs außerhalb der Baufenster befinden sollen zulässig sein.

### **6.7 Überschreitung von Baugrenzen**

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,0 m zulässig sind.

Ebenso sollen Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen soll diese Überschreitungsregelung nicht für die nördliche Baugrenze entlang der Unteren Schillingerbergstraße gelten, da hier das Baufenster nur einen Abstand von 3,0 m zum Straße aufweist.

### **6.8 Abgrabungen**

Damit die talseitige Gebäudefassade nicht mehr als 6,50 m in Erscheinung tritt, werden für das Abgraben von Untergeschossen spezielle Regelungen zu Abgrabungen im Plangebiet getroffen. Demzufolge dürfen Abgrabungen zwischen Gebäude und der Straßengrenzung nur insoweit vorgenommen werden, dass sie maximal 1,00 m unter Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße liegen.

## **7 ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Verkehr**

Die Erschließung der Baufläche erfolgt von der L 110 'Reichenbach' aus über die bestehende 'Untere Schillingerbergstraße' auf der Nordseite des Grundstücks.

### **7.2 Technische Erschließung**

Die Wasserversorgung kann über die bestehende Wasserleitung in der Schillingerbergstraße erfolgen. Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Der Schmutzwasserkanal liegt in der L 110, so dass ein Kanal bis zum geplanten Baugrundstück neu zu verlegen ist.

Aufgrund langjähriger Erfahrung ist bekannt, dass die Böden in der Gemeinde Freiamt aufgrund wasserundurchlässiger Schichten nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Es ist daher in der Gemeinde üblich im Rahmen der Bauleitplanung Retentionszisternen festzusetzen, die das Niederschlagswasser zurückhalten und verzögert abgeben. Daher werden auch im vorliegenden Bebauungsplan „Reichenbach-Dorf“ Zisternen verbindlich festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem für die Entwässerung zuständigen Ingenieurbüro werden als Richtwerte für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s vorgesehen. Bei einer Regenwassernutzung (z.B. Brauchwasseranlage oder Gartenbewässerung) ist der Behälterraum um den vor-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 8

gesehenen Bedarf zu vergrößern.

Quer über den westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 324 verläuft eine bestehende Leitung, die Regenwasser, Hang- und Böschungswasser in den vorhandenen Bach abführt. Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich muss diese Leitung innerhalb des Grundstücks verlegt werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Überlauf von Zisternen hier angeschlossen werden kann.

In der südwestlichsten Ecke des Plangebiets befindet sich eine Umspannstation zu der sowohl von Norden wie auch von Osten kommend Freileitungen über das Grundstück verlaufen. Diese Anlagen liegen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche und können unverändert beibehalten werden.

### **8 ÖKOLOGISCHE BELANGE**

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht sowie auf eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung verzichtet werden. Das Plangebiet stellt sich heute als Wiese ohne jeglichen Baum- oder Strauchbestand dar. Auf dem Grundstück befindet sich eine Umspannstation zu der mehrere Freileitungen führen.

Im Bebauungsplan wurden mehrere Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft getroffen.

Zur Minimierung der Versiegelung und als Beitrag zur Grundwasserneubildung wurde festgesetzt, dass Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten in wasser-durchlässigem Material (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) auszuführen sind.

Um zu verhindern, dass Metallionen in den Boden gelangen wurde geregelt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Bebauungsplangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Eingrünung des Plangebiets und der Einbindung in das Landschaftsbild wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, so dass auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Als Anhang wurde dem Bebauungsplan eine Liste mit Pflanzempfehlungen beigelegt.

Damit die Begrünung dauerhaft gewährleistet ist, wurde darüber hinaus bestimmt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit den geplanten Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

### **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleibt. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

### **Dachgestaltung**

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Ort umgebende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Gebiets zu erreichen, wurde eine Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Aus gleichen Gründen wurde festgesetzt, dass im Plangebiet die Dächer als Satteldächer in der Farbe grauer bis anthrazitfarbener oder roter bis brauner Ziegel auszuführen sind.

Um die Harmonie der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig ist.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an die Giebelseite des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wurde ein Mindestabstand von 2,0 m von der Giebelwand festgesetzt.

Dachaufbauten die zur Energiegewinnung dienen, sind erwünscht. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet.

### **Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen in etwa den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

### **Einfriedigungen und Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m bezogen auf die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, aufgenommen.

Als Einfriedigungen werden nur bis 30 cm Höhe einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflechtzäune mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Scherenzäune und Stacheldraht wurden als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

### **Garagen und Nebenanlagen**

Für Garagen und Carports gelten die gleichen Gestaltungsregelungen wie für die Hauptgebäude. Hier wird lediglich die Möglichkeit eröffnet auch Flachdächer zu erreichen, allerdings nur wenn diese begrünt werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Dachraum über einer Garage heute eher nicht benötigt wird und sich begrünte Flachdächer gestalterisch gut in das Ortsbild integrieren lassen.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Gemeinde Freiamt als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen.

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

gen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### Stellplatzverpflichtung

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Freiamt Gebrauch. Auf Grund der ländlichen Struktur der Gemeinde Freiamt mit zahlreichen verstreuten Ortsteilen in zum Teil verhältnismäßig abseitiger Lage, dem hohen Auspendleranteil und wegen des mangelhaft ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Gemeinde Freiamt zwei Pkws vorhanden sind. Um eine gewisse Differenzierung zu erreichen, wurden kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe von der Stellplatzerhöhung ausgenommen.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert insofern weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und die Erschließungsstraße nicht durch parkende Fahrzeuge zusätzlich zu belasten. Diese städtebaulichen und verkehrlichen Gründe rechtfertigen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

### Anlagen zum Sammeln, Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Minimierung von Hochwasserspitzen werden, Anlagen zum Sammeln und zum Rückhalten von Niederschlagswasser auf den Grundstücken festgesetzt.

## 10 STÄDTEBAULICHE DATEN

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Geltungsbereich:</b> | <b>ca. 1.539 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. 1.539 m <sup>2</sup>       |

## 11 KOSTEN

Die Kosten der Planung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von den Grundstücksbesitzern getragen, so dass auf die Gemeinde keine Kosten zukommen.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Freiamt, den

Hannelore Reinbold-Mench

Bürgermeisterin

Der Planverfasser