

Begründung

Bebauungsplan
1. Änderung
“Östlich der Reulenstrasse“
und
Satzung der
örtlichen Bauvorschriften

Planbereich 14.04

in Raidwangen



Fassung: Satzung
Stand: 27.01.2004

1. Gesetzliche Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I S.137); zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl.I S.1250)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl.II S.889, 1124) (BGBl.III 213-1-2); zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I S.1193)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. S.880); zuletzt geändert durch Art. 49 des Gesetzes vom 29.10.2001 (BGBl.I S.2795)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), geändert 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl.I S.2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl.I S.3762).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert 19.12.2000 (GBl. S.760)
- Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen vom 07.04.2000

2. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernisse der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung sind:

1. eine geänderte Verkehrsführung der Straße „Am Raigerwald“
2. Verschiebung und Verbreiterung der Stichstraße „Schimmelstraße“ um jeweils 25 cm in Richtung Westen und Osten und Anpassung der angrenzenden Grundstücke und Baugrenzen.
3. Ausweisung einer Grünfläche südlich der Straße „Am Raigerwald“ als Abgrenzung zum anschließenden Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet „Reulenwiesen“
4. Anpassung der gewerblichen Baugrenzen durch Anpassung an die geänderte Führung der Straße „Am Raigerwald“
5. geringfügige Vergrößerung der Gewerblichen Bauflächen im südlichen Bereich des Plangebietes.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha und wird begrenzt

Im Norden: 231/1, 231/2, 231/13, 231/3, 232/3, 232/4, 239/4,
1641/1=Schimmelstraße, 1643, 1644, 1645, 623/1
im Osten: 623/2, 623/1, 1650, 1651,
im Süden: 1637=Am Raigerwald 1668,
im Westen: 613/3, 613, 612, 1641/1=Schimmelstraße

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet der Änderung bestehen zwei rechtsgültige Bebauungspläne (in Teilbereichen).

1. der Bebauungsplan „Östlich der Reulenstraße“ und
2. in geringen Umfang der Bebauungsplan „1. Änderung Reulenwiesen“.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebietes setzt sich aus Grünland, Acker- und Obstanbauflächen sowie einen Kinderspielfeld zusammen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine für spätere Bebauung freigehaltene Übergangsbrache.

6. Bestand und Planungen außerhalb des Geltungsbereiches

Das Gebiet „Östlich der Reulenstraße“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Raidwangen. Im Nordosten und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unmittelbar östlich diesem Bereich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Nordwestlich schließt die Wohnbebauung des Gebietes „Heiligenacker-Löhlesacker“ und südwestlich das Wohngebiet „Bettwiesenstraße“ mit kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Im Süden wird das Plangebiet von dem teilweise bebauten Gewerbegebiet „Reulenwiesen“ begrenzt.

7. Einfügung in vorbereitende Planungen

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als geplante sowie bestehende Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen dargestellt.

8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Raigerwald“, welche so an die „Neckarhäuser Straße“ angebunden wird, so dass eine vorrangige Verbindung der Strecke Neckarhäuser Straße als Ortsrandstraße entsteht.

Der bisherige Schleichverkehr zwischen „Talstraße“ und „Neckarhäuser Straße“ über die „Bettwiesen-/Schimmel-/Reulenstraße“ entfällt hiermit, da die neue 6.00 m breite Fahrbahn der Ortsrandstraße eine komfortablere Alternative der Verkehrsführung darstellt.

Die „Reulenstraße“ dient der internen Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Da sie nicht die Funktion einer Verbindung zu weiteren Siedlungsbereichen hat, wird sie im Zuge der Baumaßnahmen als 5,00 m breiter Anliegerweg zurückgebaut. Beabsichtigt ist nicht nur eine Änderung der Verkehrsabläufe, sondern eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die Anlieger. Da die Zahl der Wohnungen, die von der „Reulenstraße“ im Streckenabschnitt mit 5,00 m Breite erschlossen

werden, unter 30 WE liegt und eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von $\leq 30\text{km/h}$ vorgesehen ist, entspricht die geplante Umgestaltung der bisherigen „Reulenstraße“ den zukünftigen Nutzungsansprüchen an diese Verkehrsfläche.

Die Stichstraße der „Schimmelstraße“ wird auf 4,50 m gegenüber der bisherigen Planung verbreitert, da erhebliche Probleme beim Ein- und Ausfahren der privaten Stellplatzflächen befürchtet werden.

Damit ausreichend Stellplatzflächen entsprechend dem Bedarf zur Verfügung stehen, gilt:

- mit 1 Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen
- mit mehreren Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je WE auf dem Grundstück zu erstellen.

9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO, Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen § 1 Abs.9 BauNVO

Dem vorhandenen Gebietscharakter in der Umgebung entsprechend und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend, wird der größte Teil des Plangebietes bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Plangebiet ausgewiesene gewerbliche Baufläche gehört strukturell zum Gewerbegebiet „Reulenwiesen“ und ist in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, damit der nicht mehr als Wendeanlage benötigte Anteil der Verkehrsfläche „Am Raigerwald“ als zusätzliches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden kann.

Die Straßenführung „Am Raigerwald“ wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan etwas nach Westen verlegt und im Kurvenradius für größere Fahrzeuge angepasst. Damit wird auch das vorhandene eingeschränkte Gewerbegebiet etwas verkleinert.

Die entstandene Fläche im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes wird der angrenzenden gewerblichen Baufläche (Am Raigerwald 20) zugeschlagen, um den innerbetrieblichen Erschließungsverkehr (auf Grund des Wegfalls der Wendepalte) besser organisieren zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet sind, bezugnehmend auf die vorhandene Gebietsstruktur und Grundstücksnutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt nach § 1 (5) BauNVO aus den nachfolgend genannten besonderen städtebaulichen Gründen: Die Errichtung solcher Anlagen ist nicht mit der Absicht, den Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen zu decken, vereinbar. Darüber hinaus bilden die Wohnbauflächen den Siedlungsrand an einer topographisch exponierten Hanglage. Gewünscht und städtebaulich geboten sind dort kleinteilige Baustrukturen, um einen abgerundeten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Aus dem gleichen Grund sind alle in WA-Gebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten nicht ausgeschlossen. Diese nach § 1 (6) BauNVO vorgenommene Differenzierung beeinträchtigt nicht die Zweckbestimmung des allgemeinen

Wohngebietes, da jenes im wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird. Für den Ausschluss aller Ausnahmen ist keine zusätzliche städtebauliche Begründung erforderlich (*Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung – Kommentar“, Stuttgart 1998, § 1 Rn. 107*).

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des allgemeinen Störgrades eingeschränkt, um den Schutz der benachbarten Wohngebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen zu gewährleisten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet - 60dB(A) tags/50dB(A) nachts - nicht überschritten werden. Eine solche Differenzierung ist möglich, weil das Gewerbegebiet trotz dieser Einschränkung seiner allgemeinen Zweckbestimmung entspricht. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt gewahrt, da im Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt zulässig sind, während in einem eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Einzelhandelsbetriebe, die im rechtlichen Sinne als Art von Nutzung gelten, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Städtebaulicher Grund für den Ausschluss ist die Absicht, das Gewerbegebiet der Ansiedlung von Betrieben für den örtlichen Bedarf bzw. für die Umsiedlung von Gewerbebetrieben aus dem Ortskern vorzuhalten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da die Zulässigkeit solcher Anlagen und die damit verbundene Verdrängung gewerblicher Nutzungen sich nachteilig auf den gewünschten Gebietscharakter auswirken würden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO sowie Bauweise - § 22 BauNVO

Grundflächenzahl - § 19 BauNVO

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sichert die gewünschte städtebauliche Struktur im Plangebiet. Eine GRZ von 0,4 bzw. 0,3 in den WA-Gebieten ermöglicht eine Bebauung der Grundstücke, die den heutigen Ansprüchen an Wohnraum entspricht und die beschränkten Ressourcen an Bauflächen ausnutzt. GRZ und GFZ im eingeschränkten GE-Gebiet werden analog den Festsetzungen in den angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplanes „Reulenwiesen“ festgesetzt.

Anzahl der Geschosse - § 20 BauNVO

Die Inanspruchnahme des Naturgutes Boden für bauliche Eingriffe gebietet eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen. Daher wird die Anzahl der Geschosse in allen Teilgebieten mit einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist der Meeresspiegel. Trotz eventuell auf den Einzelgrundstücken vorgenommener Geländeänderungen, wird so eine in Einklang mit der Topographie stehende Dachlandschaft erzielt.

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Bauweise

Für die Teilgebiete WA1 ist Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur im Ort zu ergänzen. In dem Teilgebiet WA2 sind

nur Doppelhäuser zugelassen, um eine Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, die dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gerecht wird.

9.3 Anbaupflicht

Die Anbaupflicht in dem Teilbaugebiet WA2 gewährleistet die festgesetzte Bauweise (Doppelhäuser) auch, wenn die einzelnen Gebäude in größeren zeitlichen Abständen errichtet werden.

9.4 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

In dem Teilgebiet WA1 sind Einzelhäuser erst ab einer Grundstücksgröße von 400m² zulässig, um eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden.

9.5 Garagen und Stellplätze - § 12 (6) BauNVO

Im WA-Gebiet sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, um zwischen Garagen und Verkehrsfläche einen Stauraum zu sichern. Durch diese zusätzlichen Stellplatzflächen kann der erfahrungsgemäß entstehende Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken abgedeckt werden. Ein weiterer städtebaulicher Grund ist die Absicht, dass die den Straßenraum fassende Baukante durch die Wohngebäude gebildet wird.

Da die 5,00 m breite "Reulenstraße" Parkierung kaum zulässt (siehe Abschnitt 7), ist es notwendig, die Zahl der geforderten Stellplätze in diesem Gebiet über die vorgeschriebenen Forderungen der Landesbauordnung (LBO) zu erhöhen. Dafür spricht auch die eher ungünstige Anbindung an den ÖPNV.

Die nächste Bushaltestelle in der Neckarhäuser Straße liegt 400 m Fußweg entfernt, sie bietet mit der Linie 194 nur eine Schulbusverbindung über Neckarhausen zur Innenstadt bei einer fünfmaligen Andienung pro Tag. Die Bushaltestelle in der "Talstraße" ist ca. 700m vom Baugebiet entfernt und bietet mit der Linie 185 nur eine stündliche Verbindung über den Stadtteil Enzenhardt und Lerchenberg zur City. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad beträgt die Entfernung zur Innenstadt ca. 3,5 km, so dass hier von keiner attraktiven Alternative zum motorisierten Individualverkehr gesprochen werden kann. Die dadurch zu erwartende PKW-Dichte im Baugebiet führt zu einem erhöhten Stellplatzbedarf, der auf den privaten Baugrundstücken zu bewältigen ist und zu den genannten Festsetzungen führt.

9.6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus wird eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden.

9.7 Pflanzfestsetzungen und -bindungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind generell nur als heimische, standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume (Hochstamm) zulässig, um heimischen Arten Nahrungs-, Schutz- und Nistbiotope anbieten zu können. Dies ist eine Vorgabe, welche die Eingriffsfolgen im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope auf das Notwendigste reduzieren. Die Festsetzung, von einem Baum je 200m² Grundstücksfläche im WA-Gebiet zu pflanzen, dient der gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Zudem werden auch mit dieser Vorschrift die Belange von Natur- und Klimaschutz berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung des Gebietes gemindert. Der Bebauungsplan "Östlich der Reulenstraße" ist nur zusammen mit dem Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.03.2003 rechtsgültig. Die in den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes enthaltenen Pflanzgebote und sonstigen Maßnahmen sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes vom 17.03.2003 auszuführen.

9.8 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

Die Planung bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vor, die laut § 1a BauGB ausgeglichen werden müssen. Die Eingriffsfolgen werden soweit wie möglich minimiert durch Dachbegrünungen, versickerungsfähige Befestigungen sowie die ausschließliche Zulässigkeit standortgerechter, heimischer Laubgehölze.

Darüber hinaus werden die Folgen der baulichen Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen. Im Südosten wird unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Retentionsfläche hergestellt. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit ist als Ersatzmaßnahme die Renaturierung eines Teilstückes des Talbaches vorgesehen.

9.9 Verkehrsanschlussflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Baugrundstücke höchstens einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 8,00 m (ohne Ausrundungen gemessen) erhalten, um Behinderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs bzw. des Fußgängerverkehrs zu verhindern.

9.10 Nebenanlagen - § 14 BauNVO

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen verhindern die Errichtung von größeren- oder zahlenmäßig überdimensionierten Nebenanlagen als Gebäude im Plangebiet sowie deren Beeinträchtigung der raumkantenbildenden Bebauung.

9.11 Kinderspielplatz

Zwischen den Teilbaugebieten WA1 und WA2 wird ein als Ersatz für den heute auf dem Flurstück Nr. 1649 bestehende Spielplatz wieder ein Kinderspielplatz hergestellt.

Der Spielplatz steht der zukünftig im Plangebiet lebenden Kindern und auch Kindern aus der bestehenden benachbarten Bebauung zur Verfügung.

10. Begründung der Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO § i.V.m. 9 (4) BauGB

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Dachgestaltung prägen die Dachlandschaft und sind ausschlaggebend für ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild. Im WA-Gebiet orientieren sich die diesbezüglichen Festsetzungen an den Dächern der bestehenden Gebäude und entsprechen den typischen Formen und Materialien der hiesigen Region. Die Bestimmungen für Dachaufbauten gewährleisten eine günstige Ausnutzung der Dachräume für Wohnzwecke, ohne ein geschlossenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu zerstören.

Garagen sind extensiv zu begrünen, um Niederschläge auf den begrünten Dachflächen zurückzuhalten, zu reinigen und die negativen Folgen der Bodenversiegelung zu minimieren. Begrünte Dächer speichern das Regenwasser und bringen einen Großteil davon durch Verdunstung in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück.

Die Auswahl der zulässigen Materialien für Fassaden wird getroffen, um die geplanten Gebäude im Erscheinungsbild dem bestehenden Wohngebiet anzupassen und einen einheitlichen Siedlungsscharakter zu erhalten. Städtebaulich nicht wünschenswert sind auffällige Kontraste in ländlicher Ortsrandlage.

Mit den Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen als Gebäude sind Bauformen und -materialien, die bei solchen Anlagen ein unerwünscht auffälliges Erscheinungsbild zur Folge hätten, ausgeschlossen.

10.2 Niederspannungsfreileitungen und Antennenanlagen

Die oberirdische Verlegung von Niederspannungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, da sie das Siedlungsbild gestalterisch negativ prägen würden. Dies gilt insbesondere in Zusammenhang mit der topographisch exponierten Ortsrandlage des Baugebietes.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenschüssel zulässig, um eine negative Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu vermeiden.

10.3 Werbeanlagen

Den Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes sichtbar prägen. Die festgesetzten Beschränkungen sind städtebaulich so getroffen, dass jene keine unerwünschte optische Dominanz im Siedlungsbild erlangen können.

10.4 Gestaltung von Parkierungsflächen - § 74 (3) LBO i.V.m. § 1a (3) BauGB

Mit der Festsetzung, Stellplätze für Pkws mit einem mindestens 30% wasserdurchlässigen und begrünbarem Belag herzustellen, werden die negativen Folgen der Bodenversiegelung reduziert und die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden gemindert.

10.5 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Zudem werden die Belange von Natur- und Klimaschutz berücksichtigt und die Bodenversiegelung wird gemindert.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des südwestlichen Teils des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungssystem. Darüber hinaus werden neue Leitungen und Kanäle in der Straße „Am Raigerwald“ und im nordwestlichen Streckenabschnitt der „Reulenstraße“ verlegt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem, bei dem neben Schmutzwasser nur noch der behandlungsbedürftige Anteil des Niederschlagswassers einem Mischwasserkanalsystem zugeleitet wird. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal bzw. in Mulden gesammelt und zu einer Retentionsfläche auf den Flurstücken Nrn. 624/625 und – in gedrosselter Abgabe - dem Schimmelgraben zugeleitet.

Das geplante Entwässerungsverfahren bringt als naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung neben ökologischen auch wasserwirtschaftliche Vorteile. So werden u.a. der Oberflächenabfluss reduziert sowie Kanalisation und Kläranlage entlastet.

Nach Auffassung des Landratsamtes Esslingen, muss die Ringdrainage um die Gebäude an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieses ist vertretbar, da bei der vorliegenden Geologie nur geringfügige Wassermengen (kein anstehendes oder drückendes Grundwasser vorhanden) zu erwarten sind. Zumal die tiefere Lage des Schmutzwasserkanals gegenüber dem Regenwasserkanal, den Anschluss der Ringdrainage technisch an die Kanalisation nur so ermöglicht.

12. Statistische Werte der Planung

Gesamtbaufäche	ca. 7.024 m ²	100%
Wohnbaufäche	ca. 2.879 m ²	41 %
gewerbliche Baufläche	ca. 1.731 m ²	26 %
öffentliche Grünfläche	ca. 872 m ²	11 %
davon:	Kinderspielplatz: ca. 590 m ² ; Maßnahmenfläche: ca. 282 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1542 m ²	22 %
davon:	Am Raigerwald: ca. 1019 m ² Schimmelstraße ca. 523 m ²	

13. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Begleitend zum rechtskräftigen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan „Östlich der Reulenstraße“ vom 17.03.2003 vor, welcher die Bilanzierung des Eingriffs und eine detaillierte Beschreibung des Ausgleichskonzeptes für das gesamte Plangebiet beinhaltet. Dieser Grünordnungsplan gilt anteilmäßig auch für die 1. Änderung. Der Eingriff wird hier im Sinne der im Grünordnungsplan vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ausgeglichen.

15. Maßnahmen zur Verwirklichung

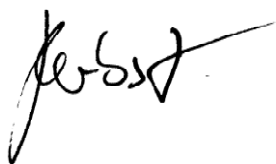
15.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Erschließung, Grundstückstausch bzw. Kauf und Verkauf erfolgen im Zusammenhang mit der Abrechnung des rechtskräftigen Bebauungsplan. Da die Änderungen auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes kostenmäßig gering sind, wird auf eine Aufstellung hier verzichtet.

15.2 Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme des eingeschränkten Gewerbegebietes, das sich in Privatbesitz befindet, wurden die Bauflächen nach den Konditionen des Nürtinger Modells umgelegt.

Nürtingen, den 27.01.2004



Herbst
Amtsleiterin



Rinn
Sachbearbeitung