

Bebauungsplan „Ob dem Dorf II, Änderung 1“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines.....	2
2. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	7
3. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	7
4. Umweltbelange	11
5. Verkehr	12
6. Technische und soziale Infrastruktur.....	12
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	12
8. Flächenbilanz	13

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf II, Änderung 1“ umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m² und wird begrenzt vom Ortsrand im Osten, einem Kindergarten im Süden, der Hornbergstraße im Westen und der Hauninger Straße im Norden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Stadt und dem Landkreis werden seit geraumer Zeit viele Flüchtlinge zugewiesen; ein Abebben dieser Entwicklung ist mittelfristig nicht zu erwarten. Daher wurden Flächen zum Bau einer weiteren Gemeinschaftsunterkunft gesucht, die hinsichtlich Größe und Einbindung in den städtischen Kontext für eine Bebauung mit einer Kapazität von ca. 200 Personen geeignet sind. Bei einer Standortanalyse hat sich der Standort am Ortsausgang Haagen an der Hornbergstraße als am besten geeignet herausgestellt. Die Fläche liegt am Rande des Ortsteils Haagen, eine Bebauung der Fläche schafft einen Übergang von der Ortschaft in den Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen Haagen und Hauingen. Die Fläche sollte ursprünglich für kirchliche und soziale Zwecke (Kindergarten) genutzt werden. Da sich eine solche Nutzung aber in unmittelbarer Nachbarschaft entwickelt hat, war eine weitere Rückhaltung der Fläche nicht im Sinne der Entwicklung des Ortsteils. An die Fläche grenzt eine im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“ dargestellte Fläche an, die heute nur schlecht erschlossen ist.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein kleiner Teil des Gebietes ragt in eine Fläche, die als Grünbereich mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Fläche für Landschaftspark Wiese II“ dargestellt ist. Dieser Bereich ist in die Planung mit aufgenommen worden, um einen städtebaulich hochwertigen Abschluss des Siedlungskörpers zu ermöglichen. Weiterhin wird über die mit eingefügte Straße die Erschließungssituation für die langfristig dort geplanten Sportplätze verbessert. Die be-

stehende Anbindung von der Hauinger Straße wäre nicht in der Lage, diese Verkehre aufzunehmen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf II, Änderung 1“ überlagert den Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“, rechtsverbindlich seit dem 31.01.1974 teilweise.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ sowie „Kindergarten“ festgesetzt. Es ist eine Dichte mit einer GFZ von 0,7 vorgesehen. Im Süden ist eine Verkehrsfläche festgesetzt. Im Umfeld des Plangebiets sind Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise festgesetzt, die meist zwei Geschosse umfassen dürfen. Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs ist eine Wohnbebauung mit bis zu vier Geschossen zulässig. Südlich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dort befindet sich neben einem Spielplatz auch ein Kindergarten.

1.4. Erfordernis der Planung, städtebauliches Konzept

Die Planung verfolgt mehrere Ziele. Sie ist einerseits erforderlich, um ein lange ungenutztes Grundstück einer Nutzung mit öffentlichem Wert zuzuführen, darüber hinaus dient die Bebauung auch einer besseren Ausgestaltung des Ortseinganges und des Übergangs von Haagen in die Landschaft. Sie verbessert die Anbindung der langfristig geplanten Sportplätze. Schließlich schafft der Bebauungsplan auch die Grundlage, eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge samt Betreuungseinrichtungen in einer integrierten Lage zu ermöglichen.

Zur Ermittlung von Alternativen wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ziel die Findung eines optimalen städtebaulichen wie gestalterischen Konzepts war. Zur Planung gehörten die Gemeinschaftsunterkunft (GU) sowie eine Sozialstation und Verwaltungsräume der Caritas. Darüber hinaus sollte die Nachnutzbarkeit als Sozialwohnanlage nachgewiesen werden. Die Preisgerichtssitzung fand am 16.07.2015 statt, die Bewertung erfolgte auf Grundlage der in der Auslobung genannten Kriterien:

- Gesamtkonzept
- Städtebauliche Lösung

- Architektonische Qualität
- Funktionalität und Umsetzbarkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Energetische Aspekte

Im Rahmen der o.g. Kriterien wurde auf folgende Aspekte besonders geachtet:

- Beziehung GU - Caritas / Sozialstation; wichtig ist die eigenständige Identität der Einrichtungen bei städtebaulich angemessener Setzung der Baukörper für die unterschiedlichen Einrichtungen.
- Parksituation - Erschließung - Freiflächen; die relativ beengte Freiraumsituation der GU soll möglichst nicht durch Parkierung zusätzlich beengt werden. Differenzierten Freiräumen kommt bei GUs erfahrungsgemäß über alle Jahreszeiten hinweg eine hohe Bedeutung zu.
- Lage des Sportfeldes; sofern das Sportfeld auf der südlichen, öffentlichen Freifläche vorgeschlagen wird, müssen auf dem Baugrundstück dennoch eindeutig der GU zugeordnete hohe Freiraumqualitäten nachgewiesen werden.
- Bezug zum Quartier; zur bestmöglichen Integration der GU-Bewohner geht es um die richtige Balance zwischen Öffnung und Abgrenzung.
- Angemessenheit; »angemessene« Architektur hat psychologische Bedeutung sowohl für die Bewohner der GU als auch für die Bewohner aus Haagen.
- Geschossigkeit und Kubatur; Nicht zu viele GU-Zimmer sollen über das selbe Treppenhaus erschlossen werden, max. Höhe der GU 3 Geschosse.
- Nachhaltigkeit; Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit kommt eine hohe Bedeutung zu.

Nach mehreren Rundgängen wurde die Arbeit von Architekturbüro Herzog, Lörrach / K9 Architekten GmbH, Freiburg einstimmig als Siegerentwurf ausgezeichnet. Die Begründung der Jury:

„Mit der vorgeschlagenen Baukörperanordnung der Gemeinschaftsunterkünfte mit Caritas und Sozialstation in Lörrach auf dem Gelände treffen die Verfasser die richtige Entscheidung. Die Diakonie und Sozialstation liegen signifikant am Kreisverkehr, bilden den Auftakt zum gemeinsamen Gebiet und lassen zudem die gewünschte eigene Adressbildung entstehen. Die Entscheidung, die Verwaltung und öffentlichen Bereiche

der Gemeinschaftsunterkünfte in einem separaten Gebäude entlang der Hornbergstrasse anzuordnen ist richtig und somit wird zwischen Wohngebiet und Unterkünften sinnvoll vermittelt. Die drei Winkelgebäude mit den Gemeinschaftsunterkünften nehmen die Körnigkeit der umliegenden Wohnbebauung auf, reagieren mit angenehmen Maßstab und entsprechen der gewünschten Gruppeneinteilung. Durch die lockere Anordnung im westlichen Teil leitet die Bebauung sensibel sowohl in den Naturraum als auch zum Kindergarten über. Die dort angeordneten öffentlichen Aktionsflächen unterstützen diese Verzahnung. Durch die Positionierung der winkelförmigen Gebäude entstehen spannende und gut proportionierte öffentliche und halböffentliche Zonen im Quartier, die den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität in einem geschützten Raum anbieten. Die Anordnung der Parkplätze und Zufahrt zur Parkgarage ist sinnvoll, allerdings sollte die zweite Untergeschossebene wirtschaftlich von den Verfassern überprüft werden.

Die innere Struktur und Funktionsanordnungen in der Diakonie und Sozialstation sind richtig und werden mit einer offenen und gut belichteten Kommunikationsatmosphäre belohnt. Das Foyer zur Stadt orientiert ist richtig platziert und eigenständig.

Das Gebäude mit Verwaltung übernimmt die Mittlerfunktion zum Stadtquartier und die dort gut platzierten Gemeinschaftsräume beleben die öffentlichen Freiräume des Quartiers. Hier können gemeinsame Aktionen und Treffen stattfinden. Wünschenswert ist hier eine Komprimierung der sehr großzügig angelegten Verkehrsflächen.

Durch die winkelförmige Ausprägung der Wohngebäude entstehen halböffentliche Bereiche, die sinnvolle Übergangszonen bilden. Im Schnittpunkt sitzt die vertikale Erschließungsspanne, die eine transparente, gut einsehbare und offene Atmosphäre vermittelt, zum Verweilen einlädt und in die beiden Wohngeschosse überleitet. Diese sind gut und vielfältig strukturiert und bieten eine flexible Wohnnutzung mit angemessener Qualität an. Lediglich der Anteil an Einzeleinheiten müsste erhöht werden. Das vorgeschlagene Erscheinungsbild der Gebäude besticht durch eine reduzierte Architektursprache, die sehr angemessen und richtig auf die Aufgabenstellung reagiert.

Anerkennenswert ist das gut funktionierende Flexibilitätskonzept, kombiniert mit wirtschaftlichen Kennwerten, die im mittleren Bereich liegen. Die Gemeinschaftsunterkünfte mit Sozialstation und Diakonie in Lörrach lassen einen signifikanten Standort entstehen. Dieser zeichnet sich durch einen sensiblen gut angeordneten Städtebau mit viel Aufenthaltsqualität im Freiraum aus und setzt dadurch mit einer angemessenen Architektursprache neue Impulse.“



Lageplan des Entwurfes:

Architekturbüro Herzog, Lörrach / K9 Architekten GmbH, Freiburg

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebiets ist erforderlich, um die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen, da eine Nutzung für einen Kindergarten bzw. eine Kirche – wie ursprünglich beabsichtigt – nicht mehr zu erwarten ist. Die Planung bildet einen städtebaulichen Abschluss des Haagener Siedlungskörpers, weshalb ein geringfügiger Eingriff in den Außenbereich hinnehmbar erscheint.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Gebietsteil „Fläche für Gemeinbedarf“ sollen soziale Einrichtungen zur Betreuung sowie die zugehörige Verwaltung untergebracht werden. Der Standort soll auch im Falle einer späteren Umnutzung erhalten bleiben und nicht aufgrund eines möglichen Preisdrucks aufgegeben werden. Daher wird diese Fläche explizit als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die geplanten Wohnunterkünfte weisen auch rechtlich den Charakter von Wohnungen auf, weshalb sie in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig sind. Größere Immissionen als in den angrenzenden Wohngebieten sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Schutzanspruches eines WA sind darüber hinaus sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Auf diese Art kann sichergestellt werden, dass keine unmaßstäblich großen Betriebe die städtebauliche Körnung stören.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Gebiet unzulässig, da hierdurch ein starker Fahrverkehr zu erwarten ist, gleiches gilt für Tankstellen. Gartenbaubetriebe haben einen zu großen Flächenverbrauch, als das diese im Gebiet vorstellbar wären.

Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe

Um das Wettbewerbsergebnis entsprechend umzusetzen wurde das Maß der baulichen Nutzung durch eine Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ von 0,4 ist in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig und notwendig, um die vorgesehenen Nutzungen im Gebiet realisieren zu können. Zur Wahrung einer einheitlichen Dichte wurde auch für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Bauweise

Es gilt – wie auch im angrenzenden Gebiet - die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von einer Baugrenze umschlossen. Zur Realisierung des Wettbewerbsentwurfs sind Baugrenzen ausreichend.

Nebenanlagen

Zur Sicherung eines sauberen Übergangs in die Landschaft sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Lediglich Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

2.3. Ein- und Ausfahrt auf die Verkehrsfläche

Südlich der geplanten Gebäude ist langfristig eine Verbindungsstraße zu den hinter liegenden Sportplätzen vorgesehen, weshalb dort eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Da genaue Details über die Straßenraumgestaltung nicht vorliegen, findet keine Aufteilung der Verkehrsflächen statt.

Im Umfeld der Einmündung Hauinger Straße / Hornbergstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da zusätzliche Zufahrten in diesem Bereich die Übersichtlichkeit des Kreisverkehrs einschränken würden.

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

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Innenentwicklungsplan entwickelt, daher entfällt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Dennoch sind die stattfindenden Eingriffe möglichst minimal zu gestalten, weshalb einige Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen wurden.

Die beigelegte Pflanzenliste enthält einheimische, ungiftige Arten. Da für das Areal eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende geplant ist und sich direkt angrenzend ein Kindergarten und Spielplatz befinden, soll so der Gefahr einer versehentlichen Vergiftung mit Beeren vorgebeugt werden. Daher ist die Pflanzenliste bindend.

Um eine Mindest-Durchgrünung sicherzustellen, ist je vollendeten 300m² überbaubarer Fläche ein Baum gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Damit dieser dauerhaft erhalten werden kann, sind entsprechende Baumquartiere gemäß der geltenden Richtlinien zu schaffen.

3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer vorgeschrieben, da diese in Form eines extensiv begrüntes Daches eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen. Die geplante Höhe von drei Vollgeschossen genügt auch ohne weitere Aufbauten eines Schrägdaches dem Anspruch, einen Auftakt in den Ort zu bilden.

3.2. Gestaltung der Gebäude

Für eine bessere ökologische Bilanz des Gebäudes und zur Pufferung von Niederschlagswasser sind Flachdächer zumindest extensiv zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu versehen.

Um die Gebäude gut ins Umfeld zu integrieren sind grell getönte und stark reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien nicht zulässig.

3.3. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

Eine ökologisch nachhaltige Bauweise wird von der Stadt Lörrach ausdrücklich befürwortet, dennoch sind zur Einfügung ins Umfeld und zur Wahrung eines harmonischen Übergangs in die Landschaft einige Maßgaben für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie zu beachten.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichend große Neigung der Module - eine größere Aufständigung wäre trotz Attika von außen deutlich wahrnehmbar.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen oder Lärm auslösen können, die dem Schutzanspruch eines Wohngebietes zuwiderlaufen. Die Anlagen weisen weiterhin eine Bauhöhe auf, die den Bemühungen um eine Integration ins Landschaftsbild widersprechen.

3.4. Werbeanlagen

Das Gebiet dient als Allgemeines Wohngebiet bzw. zwischen Wohngebieten liegend vorwiegend dem Wohnen, daher müssen sich gewerbliche Betriebe diesem unterordnen. Dies gilt nicht nur für Lärm oder Geruch, sondern auch für Werbeanlagen, die sich in ihrer Art, Standort und Größe deutlich zurücknehmen müssen, damit sie das Straßenbild nicht dominieren. Entsprechend sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren. Sie sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 qm sowie nur unterhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses zulässig. Insbesondere beleuchtete Werbeanlagen stechen deutlich hervor, daher muss eine etwaige Beleuchtung zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig, die Störwirkung wäre im Gebiet deutlich zu groß.

3.5. Gestaltung der Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die den Erschließungsstraßen ebenerdig zugeordneten Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken berücksichtigt werden.

3.6. Einfriedungen

Einfriedungen bilden einen Filter zwischen öffentlichem Straßenraum und halbprivaten Vorzonen. Daher ist es erforderlich, dass Einfriedungen keine geschlossene Wand bilden, sondern den dahinter liegenden Raum ansatzweise erkennen lassen. Entsprechend sind Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum nicht höher als 1,20 m auszubilden. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten.

Zäune sind mit einer Hecke zu hinter pflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

4. UMWELTBELANGE

Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 NauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Grütt, im Bereich der ehemaligen Wieseau. Sie besteht aus Böschungsflächen entlang der Hornbergstraße und Hauinger Straße sowie einer artenarmen, mehrschürigen Wiese. Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem weitgehenden Fehlen von Gehölzstrukturen hat sie keine besondere ökologische Bedeutung, siehe hierzu auch die Ausführungen im Artenschutzrechtliche Einschätzung.

5. VERKEHR

Der Bebauungsplan grenzt an die Hauinger Straße, welche Haagen und Hauingen miteinander verbindet. Die Hornbergstraße nimmt lediglich örtlichen Verkehr auf. Die Verkehrsbelastung beider Straßen ist nicht übermäßig hoch, sodass hiervon keine besonderen Gefährdungen ausgehen und die Straßen zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen in der Lage sind.

Für die zunächst geplante Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft sind im als WA festgesetzten Bereich nur wenige Stellplätze erforderlich, da die Nutzer der Einrichtung in der Regel keine eigenen Fahrzeuge besitzen, daher ist für diese eine Anbindung an den ÖPNV von Bedeutung.

Das Gebiet ist über die entlang der Hauinger Straße verlaufende Buslinie auch an den ÖPNV angeschlossen.

6. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen technischen Medien ausgestattet.

Soziale Infrastruktur

In der Fläche für Gemeinbedarf soll eine Betreuungsstation entstehen, um den sozialen Bedarfen nachzukommen. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nachbarschaft ein Kindergarten sowie Sportanlagen vorhanden.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung von 02. April 2015 wurde die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 13. April 2015 bis 8. Mai 2015 durchgeführt. Es wurden zwei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Eine Stellungnahme wies auf die heutige schlechte Zufahrt der hinterliegenden Sportplätze hin, eine weitere äußerte den Wunsch nach einer geschlossenen Bauweise entlang der Hornbergstraße. Die Stellungnahmen wurden weitergegeben und können teilweise berücksichtigt werden.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 02. April 2015 wurden die Behörden und Dienststellen am Verfahren beteiligt. Es wurden unter anderem Stellungnahmen des Kampfmittel-Beseitigungsdienstes sowie des Landratsamtes abgegeben: Nach einer Überprüfung der Luftbilder sind aus Sicht des Kampfmittel-Beseitigungsdienstes keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Landratsamt wies darauf hin, dass das Befahren von unbefestigten Bodenflächen soweit wie möglich zu vermeiden sei oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren sei. Darüber hinaus befinde sich das Vorhaben innerhalb der schwermetallbelasteten Wiesentalau, bei Erdarbeiten anfallender Aushub sei nicht frei verwertbar.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

7.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Bericht folgt nach der Offenlage.

7.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Bericht folgt nach der Offenlage.

8. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA	4.962 m ²	61 %
Fläche für Gemeinbedarf	2.588 m ²	32 %
öffentliche Verkehrsflächen	599 m ²	7 %
Geltungsbereich	8.149 m ²	100 %