Stadt Halberstadt

Unternehmerbüro/Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„AM WASSERTURM“

BEGRÜNDUNG

Neuausfertigung 2011

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wasserturm“ der Stadt Halberstadt (In Kraft gesetzt am 16.06.1993)

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

A00 Die Stadt Halberstadt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben (Entw. z. VschG. z. R0 u. Landesentw. 1991) Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Stadt hat rd. 47.000 Einwohner.

Die Anbindung des Plangebiets „AM WASSERTURM“ an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Wernigeröder und Harzstraße in die Innenstadt.

A01 Anlass zur Aufstellung / Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im südöstlichen Teil des Gebiets zwischen Wernigeröder Straße, Harzstraße und Justus von Liebig-Siedlung liegen private Gartengrundstücke. Ein Teil ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Meist sind die Grundstücke mit Trinkwasser und Elektroenergie versorgt.

Dennoch ist derzeit die Erschließung für weitere Bauten weder in technischer (Ver- und Entsorgung) noch in verkehrlicher Hinsicht (Straßenbau) gesichert.

Um dem dringenden Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden, soll die weitere Bauentwicklung auf den noch unbebauten Grundstücken sowie auf der nordwestlichen, landwirtschaftlichen Fläche zur Abrundung des unbebauten Stadtgebiets ermöglicht und geordnet werden.

Durch die Lage des Plangebiets und seine Anbindung an die Stadt eignet es sich besonders für eine weitere Wohnbebauung.

A03 Entwicklung des Plans aus F-Plan / Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt befindet sich in Vorbereitung. Daher wird nach § 246 a (1) BauGB in Verb. mit § 8 (4) BauZVO ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Nach dem bisherigen Stand der Überlegungen zum Flächennutzungsplan ist am westlichen Stadtrand Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern, geplant.

A04 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich des B-Plans Nr. 4 steht den Konzepten der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. (Bez. Reg. Magdeburg, AZ: 32 2 2022 vom 8.7.91).

A05 Das Plangebiet

Das Plangebiet wird im Osten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Wernigeröder Straße, im Südosten von der Harzstraße und im Norden von der Straße "Hinter dem Wasserturm" begrenzt. Die westliche Grenze wird vom äußeren Rand der Justus-von-Liebig-Siedlung begrenzt und schließt die nördlich angrenzende Ackerfläche mit ein.

PLANINHALT

B01 Bauliche Nutzung

Der südöstliche Teil der vorhandenen Siedlungsstruktur hat sich aus einem Kleingartengebiet entwickelt. Einige Wohnhäuser wurden seit Kriegsende gebaut. Auf einzelnen Grundstücken hat sich auch eine kleingewerbliche oder handwerkliche Nutzung angesiedelt. Die bebauten Teile des Gebiets sind mit Strom und Wasser versorgt. Die sanitäre Entsorgung erfolgt über Kleinklärgruben. Eine Schmutzwasserentwässerung besteht nicht.

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand wird der überwiegende Teil der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In den Gebieten mit der Signatur WAe (= eingeschränktes allgemeines Wohngebiet) werden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen. Hiermit soll ein ruhiges Wohnen gesichert werden.

In den Gebieten mit der Signatur WA (= allgemeines Wohngebiet) werden Ausnahmen nach § 4 (3), Nr.1 - 5 BauNVO zugelassen. Auf den Flächen entlang der Harzstraße ist daher auch nicht störendes Gewerbe möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde der vorhandenen Bebauung angelehnt.

Im Bereich der bestehenden Einfamilienhausbebauung wurde überwiegend eingeschossige und insgesamt offene Bauweise festgesetzt, da dies den bereits vorhandenen baulichen Entwicklungsansätzen entspricht. Hier wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Der Zuschnitt der schmalen und tiefen Grundstücke lässt im Einzelfall eine Grenzregelung auf freiwilliger privater Basis zu. Mit der großzügigen Bemessung der Baugrenzen soll dies ermöglicht werden. Um auch die schmalen Grundstücke sinnvoll bebauen zu können, wird auch der Bau von Doppelhäusern zugelassen.

Die Neubaufäche im Nordwesten wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig. Hier soll ein besonders ruhiges Wohngebiet am Stadtrand entstehen.

Mit der Festlegung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 soll eine zu große Verdichtung vermieden und gleichzeitig ein ausreichender Gestaltungsrahmen gewährleistet werden.

Für Garagen auf Grenzbebauung soll die Möglichkeit gegeben werden, traufständig - ggf. zusammen mit dem Nachbarn - errichtet werden zu können (textl. Fests. Nr. 7) [Anm.: in der Fassung der Neuausfertigung von 2011 textliche Festsetzung Nr. 6].

Die bestehende Gewerbefläche nördlich der Einmündung Minslebener Straße/ Harzstraße soll gesichert werden und für die Zukunft so geordnet werden, dass die Verträglichkeit mit dem anliegenden Wohngebiet gewährleistet wird.

Die Gewerbefläche westlich des geplanten Kreuzungsknotens Harzstraße/ Planstraße A soll entsprechend seiner Lage auch eine abschirmende Funktion für die angrenzende Wohnbebauung bilden.

Angesichts der nahen B 81 ist an beiden Standorten ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sinnvoll und möglich. Zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung wird aber der flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 4).

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden dort nicht zugelassen. Sie sind an diesem Standort untypisch. Deshalb wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 unterstrichen, dass Störungen für das anschließende Wohngebiet vermieden werden sollen.

Mit der Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,7 soll eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Infrastruktur

B02 Spielplätze

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) - Einfamilienhäuser mit relativ großen Gärten - kann davon ausgegangen werden, dass Kinder bis zu 12 Jahren Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

B03 Ver- und Entsorgung

Für die Wasserleitung wird eine Trasse von 10 m Breite als nicht überbaubare Fläche gesichert. Die teilweise geplante Neutrassierung wird mit dem Wasserversorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Leitungen für Trinkwasser (teilweise), Straßenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung werden neu verlegt.

Das Regenwasser der privaten Dächer und befestigten Flächen soll auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Die Verlegung von Elektrizitäts-, Telefon-, und Gasleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern geplant und ausgeführt.

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Halberstadt geregelt.

B04 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Wernigeröder und Harzstraße zur Innenstadt. Für die Knotenpunktsgestaltung B 81 / Planstraße A liegt bereits ein verkehrstechnisches Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover vom Juni 1992 vor.

Für die innere Erschließung war die vorhandene Parzellen- und Wegestruktur Grundlage der Planung. Die Hauptsammelstraße wird vom neuen Knoten an der B 81 im Süden über die Planstraße A, die Justus-von-Liebig-Siedlung, und die Planstraße D zur Wasserturmstraße geführt.

Perspektivisch sind Anschlüsse an künftige Verbindungsstraßen über die Plastraße B, die westliche Verlängerung der Minslebener Straße und Nachbars Wiesenweg sowie die Planstraße G zur Rabahne möglich.

Die Straßen und Wege sind nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) konzipiert. Um die Erschließungskosten gering zu halten, wurde die erforderliche Breite der Derenburger und Silstedter Straße mit 5,65 m festgesetzt. Die übrigen Anliegerstraßen, Nachbars Wiesenweg (5,63 m) und Minslebener Straße (5,65 m) müssen nicht verbreitert werden.

Für die Anbindung an die B 81 wird bei der Ausführungsplanung die Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 22.5.92 berücksichtigt, d. h., ein Linkseinbiegen von der B 81 in diese beiden Straßen wird nicht möglich sein.

Ein verkehrsberuhigter Ausbau wird angestrebt. An den Straßeneinmündungen soll dies durch einen Pflasterwechsel (z. B. Betonverbundstein – Kopfsteinpflaster) erreicht werden. Mit weiteren baulichen Maßnahmen wie Anpflanzungen und Schwellen im Fahrbereich könnte - nach örtlicher Prüfung - die Verkehrsberuhigung unterstützt werden.

Einmündungen und Kurven sind gemäß EAE 85 (5.2.2 ff) auszuführen. Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Ein Radweg mit Anbindung ins Stadtzentrum soll zu einem späteren Zeitpunkt entlang der B 81 ins Stadtzentrum gebaut werden. Im Norden soll ein Radweg die Verbindung zu den innerstädtischen Grünanlagen in Richtung Stadtzentrum über die Straße "Am Cecilienstift" herstellen.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken anzulegen, da die vorgegebenen Straßenquerschnitte nur für schmale Anliegerstraßen ausbaufähig sind und keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten bieten können. Dies ist bei der ausreichenden Größe der Grundstücke auch möglich und zumutbar.

Bei der Festlegung von zwei Stellplätzen für die erste Wohneinheit wird von dem prognostizierten PKW-Bestand ausgegangen.

Der öffentliche Personennahverkehr hat an der Harmoniestraße eine Bushaltestelle mit Verbindung in die Innenstadt.

B05 Landschaftspflege und Grünplanung

Vom Plangebiet werden keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete oder andere naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Objekte erfasst. Die Realisierung des Planes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft (gemäß § 8 ff NSchGSA) verbunden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden und Vegetation sowie Tierwelt bestimmt.

In den bereits bebauten Gebieten wird der derzeitige Zustand durch die Planung nur festgeschrieben, da die dort stehenden Wochenendhäuser etwa einer künftig möglichen Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets werden Acker- und Wiesenflächen überplant. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Flächen wird ihre Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen gemindert. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben diese Flächen daher keine "besondere Bedeutung".

Unter diesen Gesichtspunkten ergibt sich für diese Flächen folgende

ÖKO-BILANZ für Neubaufäche					
	Fläche FL	Biotopwert BioW (vH)	Summe FLxBioW	Summe Wert - alt	Wert - neu
Vorhandene Fläche					
a) Acker Flst. 24, 25, 26	4,36	0,20	0,87		
b) Wiese Flst. 16, 17, 18, 19, 27	6,41	0,65	4,17	5,04	
	10,77				
Künftige Fläche					
c) Gartenfläche (Gebüsch, Bäume, Bodendecker, Wiese) a) + b) ./. 30 % beb. Fläche ./. 10 % Straße	6,46	0,90	5,81		5,81
ERGEBIS					+ 0,77

Fazit:

Auch wenn durch die künftige Bebauung ein Flächenverlust ehemaliger Acker- und Wiesenflächen von ca. 40 % zu verzeichnen ist, ergibt sich doch eine positive Bilanz durch die Aufwertung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in hochwertige Gartenflächen.

Unabhängig davon wird die Überbauung mit Häusern und Straßen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinflussen. Um die Bodenversiegelung auszugleichen bzw. zu mindern, soll deshalb das Regenwasser auf den privaten, und wo möglich auch auf den öffentlichen Flächen versickert werden.

Da die Bepflanzung bei der geplanten lockeren Bebauung ein landschaftlich prägendes Element sein wird, sollen bei der Ausführung von öffentlichen und privaten Grünflächen heimische Gehölze gepflanzt werden.

B06 Stadtbildpflege

Zur Pflege des Ortsbildes wird die Stadt Halberstadt eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) des Plangebiets erlassen. Damit soll eine harmonische Einfügung des Neubaugebiets in das Stadtbild erreicht werden.

B08 Flächenbilanz Bebauungsgebiet „WASSERTURM“ (Stand 9/92)

1. WR-Fläche:	ca. 8,0 ha
2. WA-Fläche:	ca. 21,0 ha
3. GE Fläche :	ca. 0,5 ha
4. öffentliche Verkehrsfläche:	ca. <u>2,5 ha</u>
Zusammen:	<u>32,0 ha</u>

B09 Lärmschutz

Im Süden des Plangebiets verläuft die B 81 nach Wernigerode. Nach dem Schallimmissionsplan (1991) des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz für die Stadt Halberstadt liegen die südöstlichen Randgebiete des Plangebiets entlang der B 81 im Wert von ca. 60 - 65 dB(A), also im zulässigen Bereich für Gewerbegebiete. Ob zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten (z. B. bei Erhöhung der Fahrzeugfrequenzen), müsste im Einzelfall durch ein Gutachten begründet werden.

Es liegt nicht im Interesse der Stadt Halberstadt, das Ortsbild durch Schallschutzwände oder -wälle zu beeinträchtigen.

Deshalb müssen - soweit erforderlich - gemäß § 1 (5) BauGB zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden.

Dies kann für die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets an der B 81 durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- durch die Stellung der Gebäude,
- die Lage der Wohn- und Schlafräume,
- massive Wände im Dachgeschoss,
- Einbau von Schallschutzfenstern,
- abschirmende Gartengestaltung etc.

Näheres ist der DIN 4109 (Schallschutz -im Hochbau) zu entnehmen.

Schallschutz nach DIN 4109 (in dB(A)) Bebauungsplan Nr.4 „AM WASSERTURM“					
Baufeld	Vorhanden Schallimmissionen (Schallimmissionsplan)		Erforderliches Dämmmaß Rw Tab.: 8	Bewertetes Dämmmaß Fenster Tab.: (B) : 40	Bewertetes Dämmmaß Wand Tab.: (B): 5
	nachts	tags			
Nördlich B 81 (bis Grenze Schallimmissionspegel)	50 - 55	60 - 65	35	35 (Zeil. 4)	> 37

Daraus ergibt sich:

Wenn die der B 81 zugewandten Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der Zeile 4 aus Tabelle 40 (Beiblatt der DIN 4109) sowie mit Außenwänden nach Tabelle 5 (Beiblatt der DIN 4109) ausgestattet werden, werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz erfüllt.

Durchführung

B12 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Grunderwerb

Die Verbreiterung der jetzigen Straßen und Wege zu Anliegerstraßen erfordern den Ankauf von Teilflächen der Gartengrundstücke durch die Stadt Halberstadt, beidseitig, je nach vorhandener Wegebreite, ca. 1,00 bis 1,50 m. Die Flächen für die neu konzipierten Straßen im Norden und Süden des Plangebiets müssen auch noch von der Stadt erworben werden.

Sollte ein Ankauf dieser Flächen zu angemessenen Preisen wider Erwarten scheitern, ist auch die Enteignung möglich.

Fußwege, Radwege und Straßen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen werden erstellt, sobald der notwendige Grunderwerb erfolgt ist und die Haushaltslage der Versorgungsträger und der Stadt Halberstadt dies ermöglicht. Damit soll die Erschließung gesichert werden.

Soweit durch die Erschließungsmaßnahmen (umlagefähige Kosten) soziale Härten bei der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme helfen.

B13 Kosten und Finanzierung

Umfang des Erschließungsaufwandes nach § 128 BauGB für die erstmalige Herstellung (Kostenschätzung Oktober 1992):

Grunderwerb für Straßen (1,25 ha)		250.000,- DM
Straßenbau	} 300,- DM/m ² x 2,5 ha =	
Straßenbeleuchtung		
Regenwasserkanal (50%)		<u>7.500.000,- DM</u>
Zusammen		7.750.000,- DM

Die Finanzierung erfolgt zu

90 % der Kosten aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Halberstadt	6.975.000,- DM
10 % der Kosten über den Vermögenshaushalt der Stadt Halberstadt	775.000,- DM

Weitere Baukostenzuschüsse für Versorgungsanlagen der Elektroenergie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation werden von den entsprechenden Versorgungsträgern erhoben.

Die Finanzierung der Ausgaben kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

E01 Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Am Wasserturm“ erfolgte am 10.03.1992 im Festsaal der Dompropstei. Die Veranstaltung wurde von ca. 90 Bürgern besucht.

Folgende planungsrelevanten Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen:

- Besorgnis wurde sehr eindringlich wegen der erwarteten hohen Erschließungskosten für die Anlieger dargelegt. Hierbei wurde auf die "Ost-Löhne" und "West-Preise" hingewiesen. Einige Anlieger wollen/können aus verschiedenen Gründen nicht bauen, andere aber möchten in den nächsten Jahren bauen oder erweitern.

- Mehrere Anwesende erklärten, dass sie einen Ausbau der Wege für entbehrlich hielten, andere forderten einen Minimalausbau.

Die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Halberstadt regelt die Höhe der beitragsfähigen Kosten und deren Umlegung auf die Anlieger. Auch die möglichen Zahlungserleichterungen stehen durch Ratenzahlung, Verrentung und Stundung bei Bedürftigkeit im Einzelfall zur Verfügung.

Begründung zur Änderung 2010 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt hat die örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen, um positive Besonderheiten der Stadt und des Stadtgebietes zu erhalten und zu pflegen. Dies war insofern der Fall, als im Plangebiet bereits Grundstücke und Wohnhäuser vorhanden waren, die eine gestalterische Vorgabe erzeugten. Deshalb beschränkt sich diese ÖBV auch im Wesentlichen auf die Gestaltung von Einfriedungen; andere Gestaltungsmerkmale waren in diesem Plangebiet nicht ausgeprägt. Da die Satzung seit 1993 Bestand hatte, entwickelte sich im Lauf der Jahre mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild in Anwendung der Bauvorschrift. Deshalb ist diese besondere Gestaltung jetzt noch deutlicher als bei Erlass der Satzung. Im Wesentlichen hat sich diese Bauvorschrift bewährt, deshalb sollen auch künftig in diesem Gebiet entsprechende Regelungen gelten.

zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Wie bereits in der Vorgängersatzung sollen zu den wesentlichen Elementen, die das Gebiet prägen können, Regelungen getroffen werden.

zu § 3 Genehmigungsvorbehalt

Der Genehmigungsvorbehalt ergibt sich aus § 85 Abs. 2 BauO LSA.

zu § 4 Höhenlage der Gebäude

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird die optisch wirksame Gebäudehöhe begrenzt. Damit soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit erzielt werden, innerhalb derer sich die Gestaltungsmöglichkeiten in Dach und Fassade entfalten können. Damit der Eindruck einer annähernd einheitlichen Traufflinie im Gebiet wirken kann, ist die Möglichkeit der Unterbrechung auf 4/5 der Gesamtlänge begrenzt, so kann das Auge des Betrachters die Linie vervollständigen, auch wenn sie durch Dachaufbauten (z. B. Zwerchhäuser) unterbrochen wird. Die Bezugsebene ist festzulegen, damit die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar wird.

zu § 5 Dachformen

Die vorgeschriebenen Dachformen sind in Halberstadt, insbesondere auch in diesem Stadtteil ortstypisch; fast das gesamte Wohngebiet ist bereits auf der Grundlage dieser Festsetzungen bebaut worden. Deshalb soll dafür Sorge getragen werden, dass eine minimale Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit im Gebiet erkennbar wird.

Abs. 1 bezieht sich dabei auf den Teil des Geltungsbereiches, der bei der Planaufstellung noch unbebaut war, hier wurden strengere Anforderungen an die neu zu errichtenden Gebäude gestellt, der Spielraum bei der Dachneigung ist kleiner. Hingegen bezieht sich Abs. 2 auf ein Gebiet, das bei der Planaufstellung bereits einen umfangreichen Gebäudebestand aufwies. Deshalb bildet das bereits vorgeprägte Umfeld den Rahmen für die Festsetzungen.

zu § 6 Dacheindeckung

Die Grundhaltung, dass Rottöne zur Anwendung kommen sollen, ist in der Typik des Ortsbildes bzw. der Region begründet. Hier war historisch der rote Tondachziegel das verbreitete Material und daraus hat sich über Jahrhunderte das typische Ortsbild ergeben, das mit dieser Stadt und Landschaft verbunden wird. Lediglich besonders herausragenden Einzelgebäuden war es – schon aus Kostengründen – vorbehalten, von dieser Materialwahl abzuweichen. Dieses kulturelle Gut soll in der Stadt weitgehend erhalten werden.

Neu ist die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung; damit wird auf aktuelle Entwicklungen zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz reagiert.

zu § 7 Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände soll den Bauherren möglichst viel Spielraum gelassen werden. Lediglich Imitate von Materialien sind ausgeschlossen, damit soll ein Minimum an Materialästhetik gewahrt werden.

zu § 8 Einfriedungen

Das Ortsbild ist besonders in den Stadtrandgebieten geprägt von Vorgärten mit niedrigen transparenten Einfriedungen. Diese Qualität soll in den Wohngebieten erhalten und fortentwickelt werden. Da auf dieser Grundlage bereits das Gebiet entstanden ist, dient die Übernahme dieser Festsetzung in die neue Satzung einer kontinuierlichen Entwicklung des Gebietes.

§ 9 Stellplätze

Diese Festsetzung dient dazu, ein Übermaß an Grundstückszufahrten zu vermeiden, die schließlich auch zu Problemen im öffentlichen Verkehrsraum führen können, z. B. bei der Platzierung der Straßenbeleuchtung.