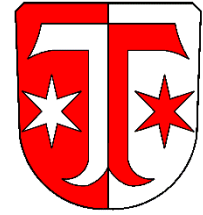

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „ULRICHSTRASSE“

F) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 18.01.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20080

Bearbeitung:
Werner Dehm & Theresa Schüssler

INHALTSVERZEICHNIS

F) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Beschreibung des Planbereiches	8
5. Umweltbelange	9
6. Planungskonzept	10
7. Begründung der Festsetzungen	11
8. Energie	14
9. Flächenstatistik	14

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Nachverdichtungswunsch der Eigentümer der Flurstücke in der Ulrichstraße in Klosterlechfeld. Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs befinden sich aktuell Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Die Nachfrage der Eigentümer sieht zum Teil die Neuerrichtung und/oder Sanierung der Bestandsgebäude vor mit Nachverdichtung im Westgarten.

Aufgrund des hohen Wohnungsdruckes in Klosterlechfeld sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll durch die Bauleitplanung das Ortsbild gewahrt werden und der Umfang der Nachverdichtung in einem verträglichen Rahmen sichergestellt werden. Die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans gewahrt. Gleichzeitig soll die Neustrukturierung des Gebiets planungsrechtlich geordnet werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ulrichstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 11.843 m² (ca. 1,18 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangrundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses Gebiet wurde entsprechend des FNP bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Das Vorhaben ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Ulrichstraße“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

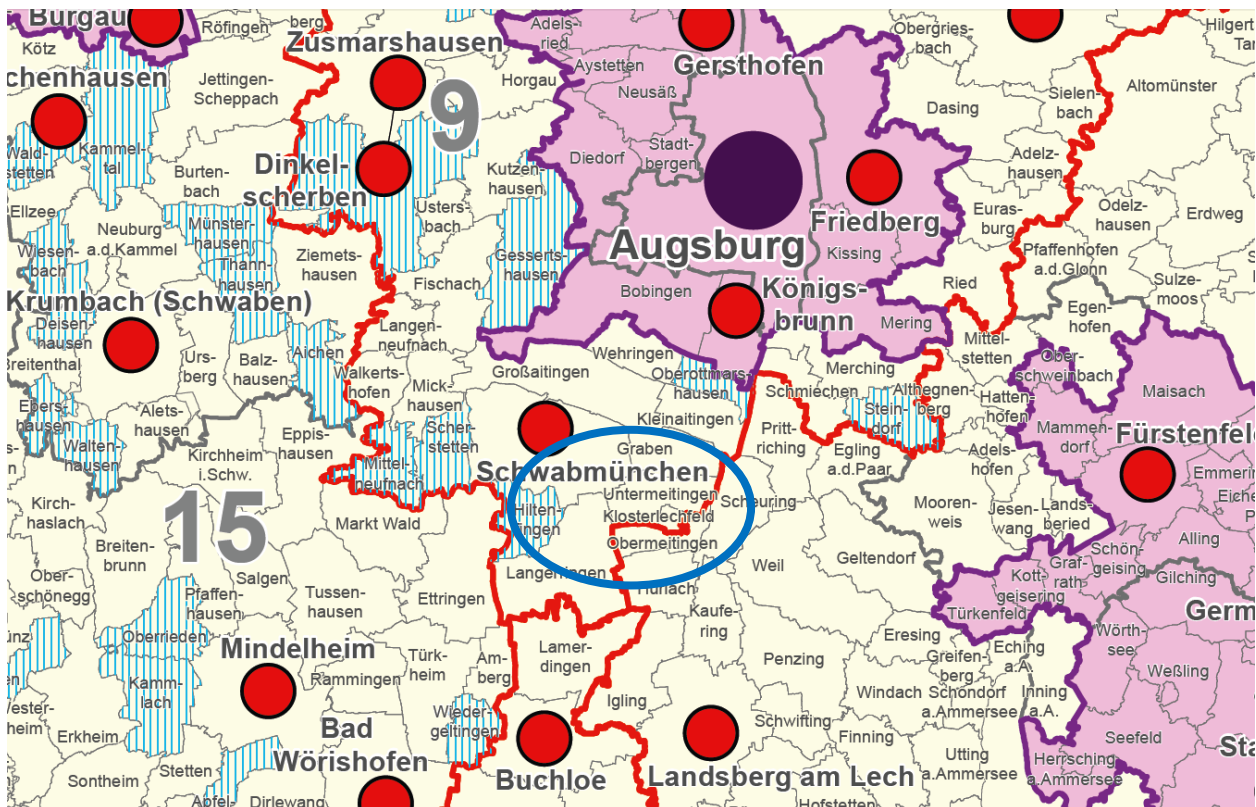


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP Teilfortschreibung 2018

3.1.1 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

3.1.2 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

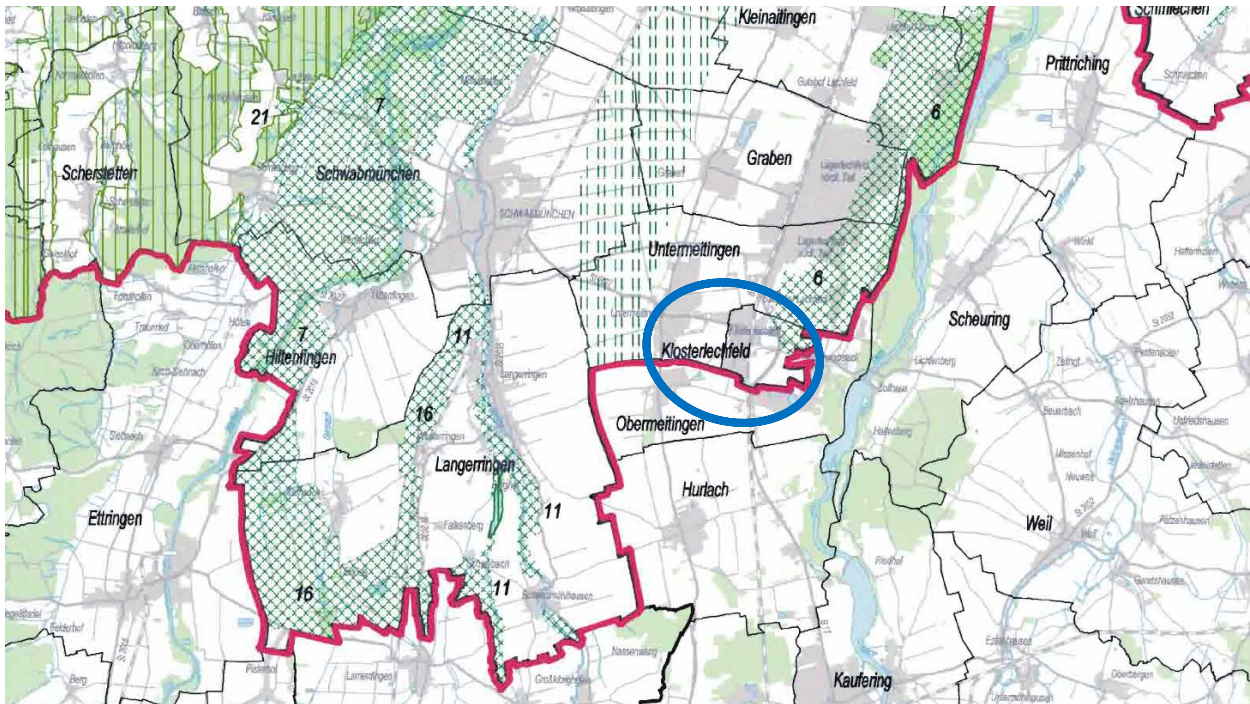


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der inneren Teilzone Ci (> 64 dB (A) bis 67 dB (A)) des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Gemäß RP 9 IV 3.1.1 (Z) sind in Zone C die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. Die Zone C wird in eine innere Teilzone Ci und eine äußere Teilzone Ca unterteilt. In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen. Die geplante Nachverdichtung kann im vorliegenden Fall als Abrundung vorhandener Wohnbebauung zur Schließung von Baulücken angesehen werden.

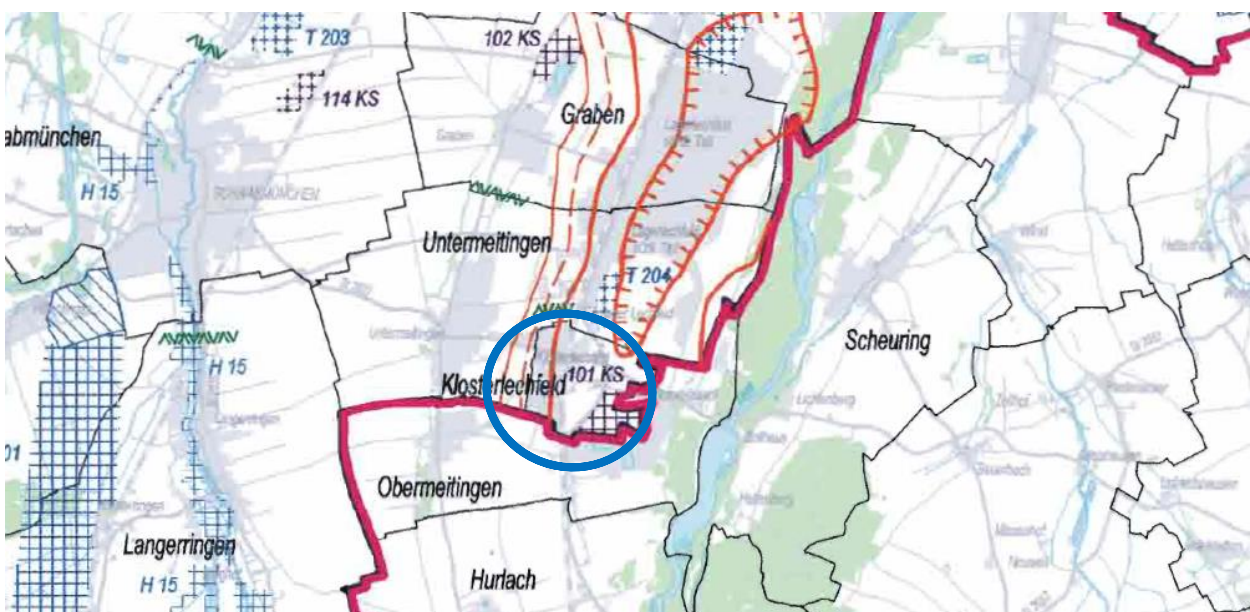


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 11.843 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1978/2 bis 1978/10, 1982/5 bis 1982/10, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1982/20 und 1300/30.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Klosterlechfeld und der Gemarkung Untermeitingen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

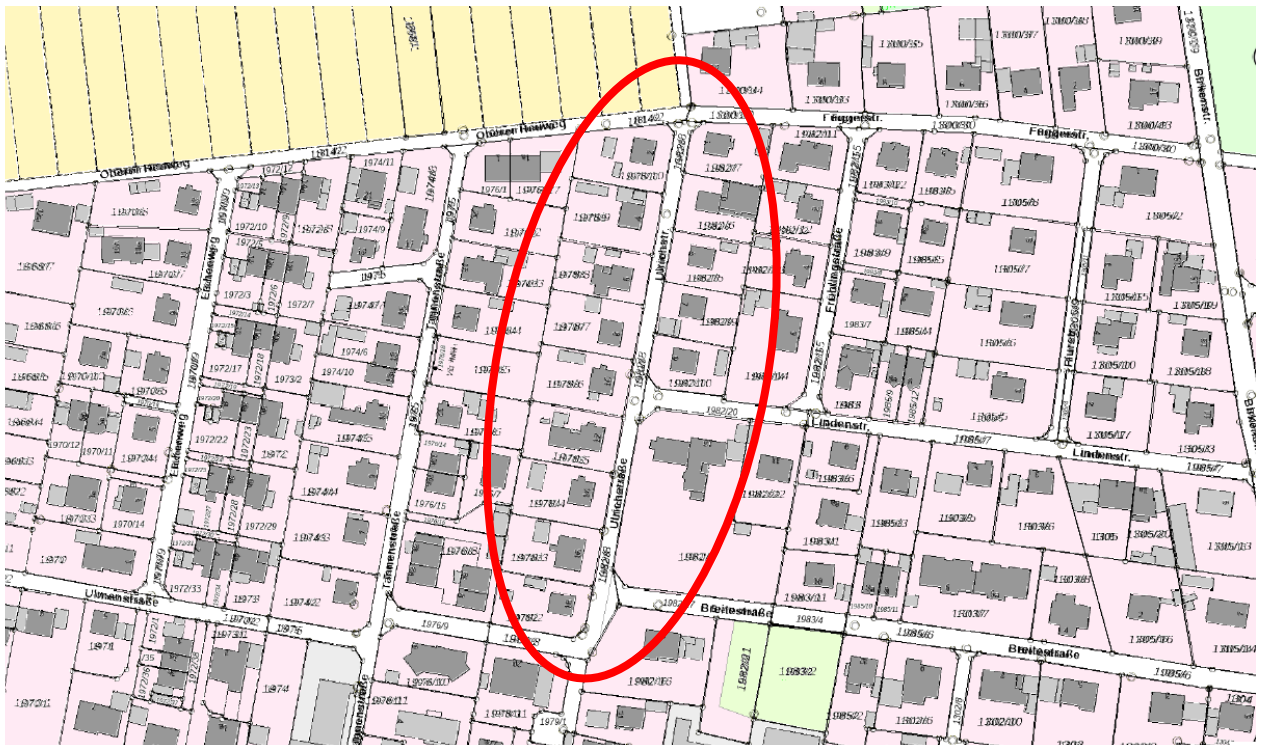


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Oberen Heuweg (Flur-Nr. 1814/2) und der Fuggerstraße, welche die Gemeinden Untermeitingen und Klosterlechfeld verbindet und im Norden an landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung angrenzt.
- Im Osten durch die Ulrichstraße die beidseitig an Wohnbebauung grenzt (Flur-Nr. 1982/8) und durch weitere Wohnbebauung (Flur-Nr. 1982/11 – 1982/14).
- Im Süden ebenfalls durch die Ulrichstraße (Flur-Nr. 1982/8) und die Lindenstraße (Flur-Nr. 1985/7), welche jeweils im Süden ebenfalls Wohnbebauung erschließt.
- Im Westen durch private Grundstücke mit Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Eck der Gemeinde Klosterlechfeld, im Landkreis Augsburg. Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Wohngebiets mit Bestandsgebäuden. Es befindet sich südlich und nördlich zwischen Erschließungsstraßen des Wohngebiets. Zudem ist der Geltungsbereich durch die Ulrichstraße untergliedert.

Derzeit befinden sich Wohngebäude und diverse Nebengebäude auf den Grundstücken. Ebenso sind wenige Gehölzbestände in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen anzutreffen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist keine auffälligen Geländebewegungen auf und ist nahezu eben bei ca. 560 m ü. NN.

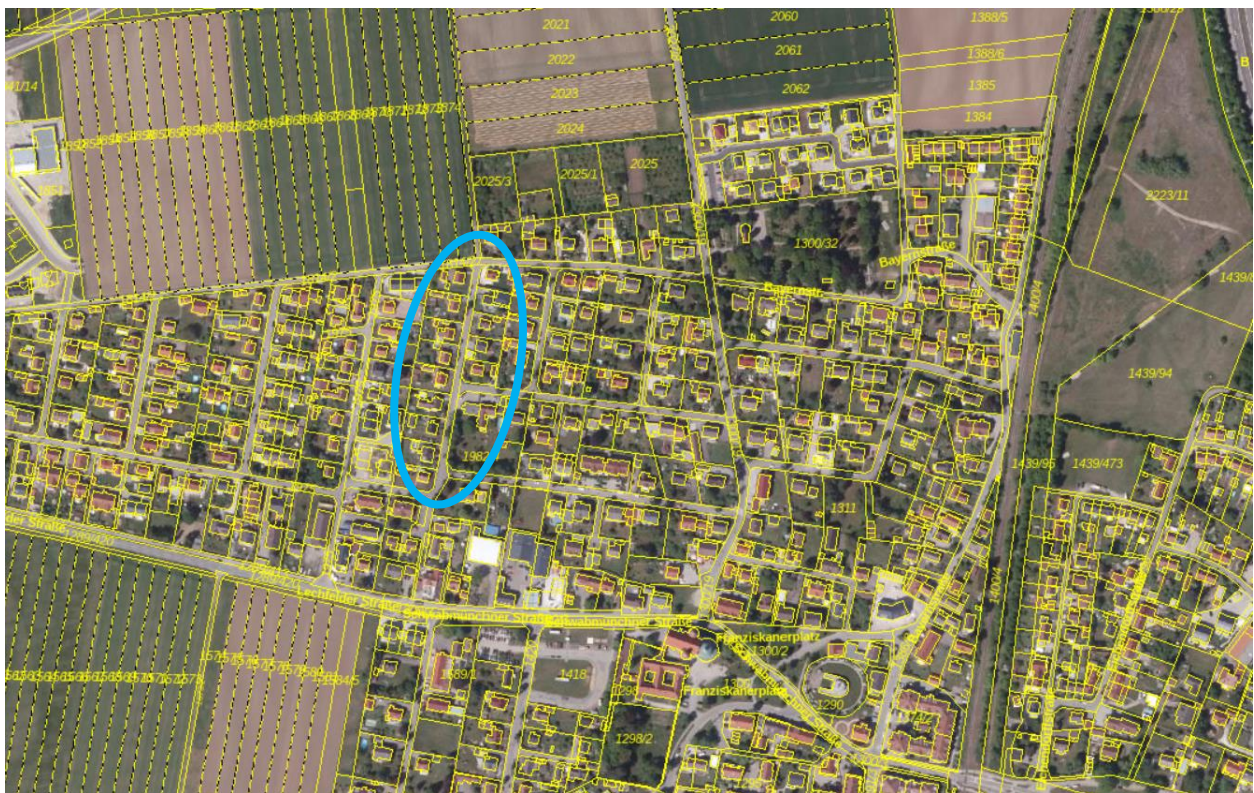


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze in Form von Sträuchern und Bäumen. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Im Zuge der Nachverdichtung welche aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs erforderlich wird können teilweise die Gehölze nicht erhalten werden.

Im Bebauungsplan wird daher ein Grünraumkonzept als Festsetzung eingeschlossen, welches umgesetzt werden muss bei einer Nachverdichtung im Garten oder eines Neu-/Ersatzbaus. In diesen Festsetzungen werden vorwiegend heimische Pflanzen und Bäume ausgewählt.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Auf den Planungsgrundstücken befinden sich derzeit Wohnhäuser sowie Nebengebäude wie Schuppen und Garagen. Diese Gebäude werden derzeit über die Ulrichstraße erschlossen. Bei einer Nachverdichtung mit Neubauten in den jeweiligen Westgärten soll zukünftig über Privatzufahrten von der Ulrichstraße abgehend im Norden jedes Grundstücks erschlossen werden. Entsprechend der umliegenden Gebäude und Nutzungsstruktur soll erneut Wohnbebauung entstehen, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

6.2 Verkehrskonzept

Durch die Beschränkungen der Wohneinheiten in Verbindung mit den Mindestgrundstücksgrößen soll sichergestellt werden, dass genügend Flächen für Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorhanden sind und somit der öffentliche Straßenraum nicht durch übermäßigen ruhenden Verkehr überlastet wird. Durch die Errichtung von maximal drei Wohneinheiten sind pro Grundstück maximal 6 Stellplätze notwendig (Stellplatzsatzung Gemeinde Klosterlechfeld).

6.3 Grünordnungskonzept

Im Falle von Neu- oder Ersatzbauten sollen durch die Festlegungen der Artenlisten eine ausgewogene Durchmischung von Bäumen und Sträuchern das Plangebiet gestalten und das Kleinklima verbessern. Durch die Festsetzung der Baumanzahl anhand der Grundstücksgröße (ein Baum pro 250 m²) wird ein Beitrag zum Ausgleich der neuen Versiegelung durch die Nachverdichtung oder Vergrößerung durch Ersatz-/Neubauten geleistet.

Durch die Festsetzung der nicht überbauten Flächen soll ein weiterer Beitrag zum Ausgleich der Versiegelung geleistet werden. Dadurch wird das örtliche Kleinklima gestärkt und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ermöglicht.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und entspricht damit wieder der derzeitigen Bebauung, sowie dem Flächennutzungsplan.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,4 für Hauptgebäude festgelegt. Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einer moderaten Nachverdichtung und begrenzt gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Die Wandhöhe wird auf 4,0 m und die Gesamthöhe auf 9,50 m festgelegt. Dies orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept die Wohnhäuser an der umliegenden Bebauung zu orientieren. Diese sind hauptsächlich mit zwei Vollgeschoss errichtet, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sorgen dafür, dass sich die geplanten Gebäude in das Ortsbild verträglich einfügen ohne überproportional zu wirken.

7.3 Bauweise und Grenzabstände - Grundzug der Planung

Bauweise

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise, da es kein Erfordernis für die Festsetzung einer anderen Bauweise gibt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, da diese der bestehenden Bebauung entspricht und sich geeignet in die Umgebung eingliedert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) beziehen sich auf die Hauptgebäude. Diese Fläche hält die maximalen Werte der BauNVO § 17 ein (siehe Tabelle).

Die Baulinien sorgen für die Erhaltung der Raumkante zum Straßenraum. Diese ist derzeit durch den Bestand klar gegliedert und soll auch bei einer Neubebauung oder Nachverdichtung für die Wahrung des Ortsbildes sorgen. So ist gewährleistet, dass sich auch neue Gebäude in den Bestand einfügen.

	GRZ	GRZ mit Neben- anlagen	GFZ
Umgriff ohne öffentliche Verkehrsflächen	9.843 m²		
GRZ	0,4	0,4 + 50%	0,8
Grundflächen Wohnhäuser	3.937 m²	5.905,5 m²	7.874 m²

Abstandsflächen

Es sind keine Abweichungen zur Abstandsflächenregelung der BayBO erforderlich.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, da dies der Umgebungsbebauung entspricht und sich ideal einfügt. Die Grundstücke für Doppelhäuser haben ein Mindestmaß von 600 m² (je 300 m² pro Doppelhaushälfte) um ein angemessenes Verhältnis von Bebauung zu Grundstücksfläche zu wahren. Die Anzahl der Wohneinheiten (bis 700 m² sind zwei Wohneinheiten zulässig, ab 700 m² sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig) ist beschränkt, dadurch wird die Bewohnerdichte und die erforderlichen Stellplätze gesteuert und entsprechend der Grundstücksgröße geregelt.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Dächer

Als Dachformen wurden Satteldächer ausgewählt. Diese ermöglichen eine optimierte Nutzung des Wohnraums auch im Dachgeschoss. Die Doppelhaushälften müssen sich dabei immer auf Gleichheit abstimmen. Dadurch wird ein einheitliches, der Umgebung angepasstes Ortsbild gesichert.

Die Festsetzungen zur Dachform Satteldach und zur Dachneigung bei Hauptgebäuden ermöglicht eine angepasste Eingliederung in die Umgebungsbebauung. Die Festsetzungen der Dachaufbauten strukturiert zusätzlich die Dachlandschaft.

Fassaden und Eindeckungen

Die Farbgebung von Dächern soll möglichst individuell handhabbar sein, daher wird ein breites Farbspektrum in rotem, rotbraunem und grauem Bereich festgesetzt. Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen, um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden. Dachbegrünungen sind bei Nebengebäuden und Carports, welche mit Flachdach errichtet wurden, zwingend auszuführen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima. Gleichzeitig speichert und filtert es das Niederschlagswasser.

Einfriedungen

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese auf 1,20 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden. Zudem sind keine Einfriedungen zulässig die geschlossen sind. Auch dies dient einer gemeinschaftlichen, ansprechenden Optik. Die Festlegungen der Zauntypen sorgen für ein harmonisches Straßenbild.

7.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zwischen den Garagenzufahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche soll ein Abstand von 6 Metern eingehalten werden (Stauraum). So soll verhindert werden, dass Besucher und Anwohner den Straßenraum mit parkenden Autos überlasten und unübersichtliche Situationen bei Ausfahrt eines PKW aus einer Garage auf eine Straße entstehen.

Um sicherzustellen, dass die Bewohner ihren Wohneinheiten entsprechend Stellfläche für ihre PKWs schaffen, werden zu- und Abfahrten vor Garagen nicht als Stellplätze anerkannt.

Aus Gründen des Gewässerschutzes und der Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, sollen Stellplätze und Abstellflächen mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden.

7.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Festsetzung der Grundstückszufahrten ist bei einer Nachverdichtung klar und einheitlich die Zufahrt zum rückliegenden Gebäude geregelt.

7.8 Grünordnung

Die festgelegte Pflanzvorgabe stellt sicher, dass ein Mindestmaß an Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse innerorts angewendet wird. Zudem tragen die Maßnahmen zur Verschönerung des Ortsbids bei. Die Festsetzungen sind nur bei Nachverdichtung und bei Ersatz- bzw. Neubauten durchzuführen, dadurch sind die Bestandsgebäude mit ihren Gärten nicht beeinflusst.

Die Artenlisten bzw. die Festsetzung nur heimische Gehölze einzusetzen sorgt für den Schutz der heimischen Arten, wie Insekten und Vögel.

7.9 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht aktuell Baurecht gem. § 34 BauGB. Für Bauvorhaben im Innenbereich muss der Umgang mit Immissionen auf der Ebene des Bauantrages geregelt werden und ein entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen werden. Die vorliegende Planung regelt als Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehendes Baurecht. Zudem werden durch die Planung keine neuen Konfliktlagen geschaffen, sondern nur Baurecht im Innenbereich neu geordnet. Die Gemeinde Klosterlechfeld sieht daher keine Veranlassung zur Erstellung eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	11.843 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	9.843 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.000 m ²	17 %