



Legende

- Erschließungsstraße
- MischflächFußweg
- Öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsfläche Gebüsch
- Ausgleichsfläche Wiese

Flächenbilanz

Flächenbilanz	Gesamtfläche qm	Teilfläche qm	Prozentsatz von der Brutto-Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsflächen	4.567,19		16,7%
davon Erschließungsstraßen	3.099,28		11,3%
davon Mischflächen und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen	1.467,91		5,4%
Öffentliche Grünflächen	3.512,41		12,9%
davon Ausgleichsflächen	1.594,18		5,8%
davon Spielplatz	1.385,41		5,1%
davon Grasweg (unversiegelt, überfahrbar)	532,82		2%
Nettoaufwand	19.243,57		70,4%
(Baugrundstücke gesamt)			
davon Baugrundstücke für Einzelhäuser	9.878,69		36,2%
davon Baugrundstücke für Doppelhäuser	8.403,90		30,8%
davon Baugrundstücke für Einzelhäuser auf der Ergänzungsfäche	960,98		3,5%
Anzahl Wohneinheiten gesamt	45		
davon Einfamilienhäuser	23		51%
davon WE in Doppelhäusern	22		49%
Bruttofläche Plangebiet gesamt	27.323,17		100%

Beispiel für die Aufteilung in Bauabschnitte (blau = 1, gelb = 2, rot = 3)



Bauabschnitte

Das Wohngebiet kann problemlos in drei Bauabschnitten nacheinander und unabhängig voneinander erschlossen werden. Dabei wird für den Bauabschnitt 1 eine Erschließungsstraße zunächst bis zum Beginn der Straße gebaut und mit einem temporären Vorplatz abgegrenzt.
Eine Aufteilung in zwei Bauabschnitte ist genauso gut möglich, zum Beispiel indem die bisherigen Bauabschnitte 1 und 2 zusammengefasst werden und der bisherige Bauabschnitt 2 als Bauabschnitt 2 wird.

Gebäude: Ausrichtung und Verschattung, erneuerbare Energien

Durch die Orientierung der Dachflächen nach Süden, Südwesten und Südosten und eine Anordnung der Gebäude, die eine geringere Verschattung ermöglicht, haben Anlagen für Solarenergie und Photovoltaik einen dadurch die Wirkflächen verringern und "Zwischenräume" erhalten werden.

Freizeinkonzept: Dachbegrünung, Ausgleichsfläche und Spielplatz

Durch die lockere Bebauung mit großen Hausgärten, Freizeitanlagen für Bäume in Privatgärten und im Straßennetz sowie durch Dachbegrünung werden die Anforderungen an den Vorplatz des Wohngebietes an die umgebende Landschaft erfüllt.
Das bestehende Gebüsch am nordöstlichen Gebäudefuß wird vollständig erhalten und falls notwendig durch Neupflanzung standortgerechter Gehölze aufgewertet. Zusammen mit dem verbleibenden Teil des Gebüsches bilden die Pflanzungen einen attraktiven Aufenthaltsort für die Bewohner.
Die bestehende Wiese kann als Spielplatz und Spielwiese genutzt werden und dient als attraktiver Grünraum zur Erholung und fördert so die Anbindung des neuen Quartiers an den Ort.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung der Handlungsebene und der Umsetzung der Vorhaben. Der künftige Maßstab wird in der Nachplanung aufgenommen.

Erschließung und Parzellierung

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Mönchhaldestraße. Eine schalenförmige Quartiersstraße mit zwei Eingangsstraßen im West- und Ostteil des Gebietes verbindet die einzelnen Parzellen mit der Erschließungsstraße. Ein durchgehender Fußweg in der Quartiersmitte verbindet die freie Landschaft im Süden mit dem Wohngebiet. Hier sind ca. 5 m Höhenunterschied auf ca. 60 m Länge. Die Gesamtlänge aller Erschließungsstraßen beträgt ca. 207 m.

Freizeitanlagen

In der Quartiersmitte sind die Freizeitanlagen höchstens 300 m voneinander. Die Verwendung der Rechts-Vor-Licht-Vorrichtung bewirkt eine geringere Verschattung der Freizeitanlagen.
Die beiden Spielplätze mit Wieselementen, die das Quartiersmitte erschließen, werden als Mischflächen (Verkehr-, Aufenthalts- und Spielräume) mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet und als verkehrsberuhigte Bereiche bezeichnet. Ein durchgehender Fußweg in der Quartiersmitte verbindet die freie Landschaft im Süden mit dem Wohngebiet. Hier sind ca. 5 m Höhenunterschied auf ca. 60 m Länge. Die Gesamtlänge aller Erschließungsstraßen beträgt ca. 207 m.