

Begründung

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 2“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte – Erweiterung 2“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltanalyse
 - 8.2 Artenschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke
13. Flächenbilanz

Anlage: Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 07.07.2020 (21 Seiten)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberstadien liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreises, ca. 15 km südlich von Ehingen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Oberstadien besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hunderingen, Mühlhausen, Rettighofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.571 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Oberstadien.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberstadien hat im Jahr 2013 ihr letztes Wohngebiet „Ortsmitte – Erweiterung 1“ beschlossen. Im Jahr 2018 hat die Gemeinde ihren letzten freien Bauplatz im Baugebiet „Ortsmitte – Erweiterung 1“ verkauft.

Die Gemeinde möchte für Bauwillige aus Oberstadien ein neues Wohngebiet schaffen. Bereits 2013 wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Erweiterung 1“ die gegenüberliegende Fläche informell überplant. Diese Planungen werden jetzt aufgegriffen und für den nächsten Bauabschnitt der Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 2“ aufgestellt.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Oberstadien ist groß.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 3.325 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Es ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

In diesem Fall bezieht der Gemeinderat die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird nicht abgesehen. Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

4. Überörtliche Planungen**4.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Oberstadien dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewäl-

tigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Munderkingen nördlich von Oberstadion gelegen ist das nächstgelegene Unterzentrum und Ehingen das nächste Mittelzentrum. Der derzeit noch gültige Regionalplan Donau-Iller 1987 zeigt keine Signatur für die Fläche des Plangebietes sowohl in Karte 2 Siedlung und Versorgung als auch in Karte 3 Landschaft.

Im Regionalplanfortschreibungsentwurf vom 23.07.2019 sind in der Raumnutzungskarte ebenfalls keine Darstellungen enthalten die einer Entwicklung der Fläche widersprechen.

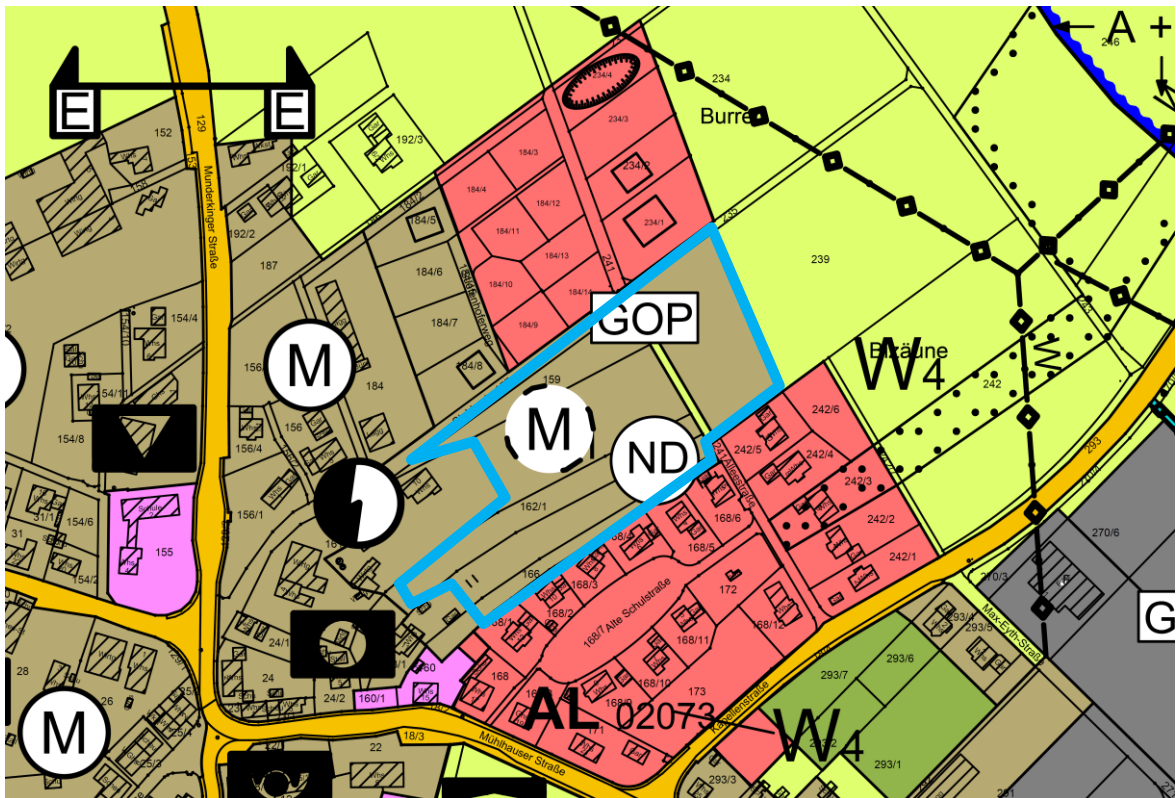
5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1.- 11. Änderung, zuletzt genehmigt am 15.12.2019) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs vollständig als gemischte Baufläche aus.

Zusätzlich ist der Hinweis auf das bestehende Naturdenkmal enthalten.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), darf der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



1. Teilfortschreibung inklusive 1. – 11. Änderung FNP, VV Munderkingen, Stand 15.12.2019

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“, rechtskräftig seit 14.10.2002, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

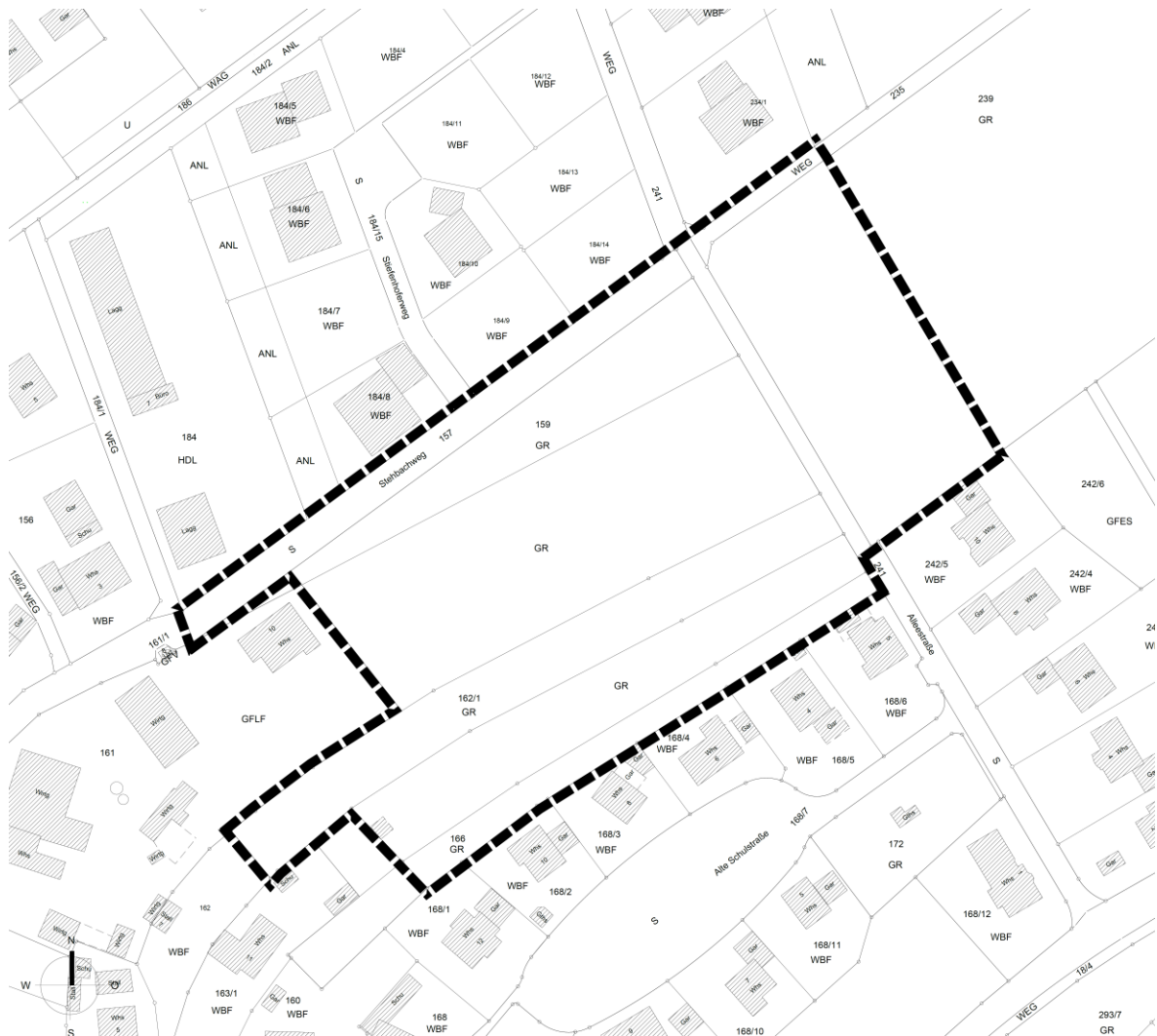
Im Norden grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 1“, rechtskräftig seit 05.08.2013, an. Eine geringfügige Überlagerung (Straßenbereich Stehbachweg) von ca. 1.380 m² findet statt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Festsetzungen innerhalb der Überlagerungsfläche mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 1“ außer Kraft.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,52 ha liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemarkung Oberstadion. Nördlich grenzt das Baugebiet Ortsmitte – Erweiterung 1 an. Das Gebiet ist über den Stehbachweg und die Alleestraße erschlossen. Westlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung an. Die Alleestraße führt durch den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. Nr. 157, 241, 239, 159, 161, 163/1, 166 alle teilweise und das Flst. Nr. 162/1 vollständig.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 2“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Acker- und Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Bäume. Einer davon ist ein Naturdenkmal. Das Gelände des Plangebiets fällt leicht von Südwesten nach Nordosten ab.

7. Städtebauliche Konzeption

Die Haupterschließung des Baugebietes ist durch die Alleestraße und des Stehbachweges bereits vorhanden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes Ortsmitte – Erweiterung 1 wurden diese fast vollständig ausgebaut. Der Feinbelag der Fahrbahnen fehlt und wird erst nach der Erschließung der 2. Erweiterung aufgebracht. Die Straßenbreite in der Alleestraße beträgt 6,25 m ohne Gehweg. Da diese Straße auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird, die die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaften, ist diese Breite erforderlich. Die Fahrbahnbreite des Stehbachweges beträgt 5,50 m. Nördlich und südlich der Straße werden öffentliche Längsparker Parkplätze geschaffen. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Nr. 3, 7 und 8 wird mittels Erschließungsstich, abgehend vom Stehbachweg, mit einer Breite von 5,50 m und einem Wendehammer am Ende geschaffen. Der Wendehammer ist dabei so dimensioniert, dass das Wenden für PKW in mehreren Zügen möglich ist. Im Kreuzungsbereich zum Steh-

bachweg wird eine Gemeinschaftsmüllfläche ausgewiesen. Die Zufahrt der Stichstraße mit einem Müllfahrzeug ist aufgrund der ungeeigneten Wendemöglichkeit nicht möglich.

Das als Grünfläche ausgewiesene Teilgrundstück des Flst. Nr. 162/1 (Eigentum der Gemeinde) wird durch eine 5,50 m breite private Erschließung abgehend vom Wendehammer erschlossen.

Insgesamt werden 12 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren, aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten, zwischen 625 m² und 800 m². Im Westen werden Grünfläche ausgewiesen, die neben der Funktion als Hausgarten auch der Durchgrünung des Siedlungsbereiches und dem ökologischen Ausgleich dient.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Eine Umweltinformation wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Aus dem Fazit wird folgendes zitiert:

„Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad zwangsläufig erhöhen.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ein. Durch die geplante Regenwasserbehandlung wird der Gebietsabfluss jedoch nicht erhöht.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luft- oder Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die bioklimatische Situation wird durch die geplante Bebauung nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Die neuen Baukörper führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Mit der vorgesehenen Bebauung entfällt der Rest eines ausgedehnten Streuobstbestandes, der bis zum Beginn der 2000-Jahre noch für eine optische Einbindung des Ortes nach Osten in die freie Landschaft bewirkte. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im April 2019 zunächst eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten und Fledermäusen.

Im Sommer 2019 wurden zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aus dem Bericht wird zu den Tierarten folgendes Ergebnis zitiert:

„Ergebnis Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen werden. Entsprechend der dargestellten Kriterien konnten 9 Arten als Brutvögel im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensraum klassifiziert werden, bei weiteren 12 Arten handelt es sich um Nahrungsgäste, die wahrscheinlich in der näheren Umgebung des Untersuchungsraums brüten. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere die in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten und die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Unter den festgestellten Brutvögeln im Untersuchungsgebiet sowie den

angrenzenden Flächen sind dies der Haus- und Feldsperling (landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste) und der Star (bundesweit gefährdet).

Ergebnis Fledermäuse

Insgesamt weisen drei der Obstbäume geeignete Baumhöhlen für Fledermausquartiere auf. Einer davon war bis auf den Grund ausgehöhlt, bei zwei weiteren waren die Baumhöhlen mit Mulm gefüllt. Es befanden sich zum Zeitpunkt der Endoskopie keine Quartiere von Fledermäusen in den Baumhöhlen. An den Höhleneingängen konnten keine eindeutigen Spuren festgestellt werden, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen. Teilweise waren die Obstbäume komplett ausgehöhlt.

Zum Untersuchungszeitpunkt befanden sich keine Quartiere von streng geschützten Fledermäusen im Untersuchungsgebiet.“

Daraus resultierende Maßnahmen

Durch das Entfernen der Höhlenbäume im Geltungsbereich, gehen für den Feldsperling wichtige Nistplätze verloren und es kommt zu einem Verstoß gegen das Beschädigungsverbot.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen im Vorgriff auf das Vorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion für den Feldsperling durchgeführt werden. Vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets sind in Ortsrandlage 6 Nistkästen für den Feldsperling zu installieren. Die Kästen bedürfen einer jährlichen Reinigung im Winter. Dafür geeignet ist der verbleibende Baumbestand westlich des geplanten Baugebietes.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner in Oberstadion wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Ortsmitte einer neuen Nutzung zugeführt. Eine zwischen zwei Baugebieten gelegene „städtebauliche Lücke“ wird städtebaulich im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Entwässerung des Erschließungsabschnittes erfolgt in das bestehende Retentionsbecken, welches bei der Erstellung des Baugebietes Erweiterung 1 bereits ausreichend groß dimensioniert wurde. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Durch den neu entstehenden Wohnraum in der Ortsmitte und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von

Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde. Die Straßenentwässerung und öffentliche Flächen werden in das bereits bestehende Retentionsbecken entwässert. Die Entwässerung des unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt ebenfalls über den Regenwasserkanal in das Retentionsbecken. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist je Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte – Erweiterung 2“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung wie in den angrenzenden Bebauungsplänen „Ortsmitte“ und „Ortsmitte – Erweiterung 1“ festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht. Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auszuschließen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m. Innerhalb des Baugebietes ist mit der festgesetzten Gebäudehöhe, die Errichtung von Gebäuden mit zwei Geschossen möglich. Im angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte Erweiterung 1“ ist als maximale Firsthöhe

zwar eine 30 cm höhere Bebauung möglich allerdings ist in diesem Bereich auch die maximale Traufhöhe um 50 cm niedriger als im Bebauungsplan Ortsmitte – Erweiterung 2. Dies ermöglicht insbesondere die bessere Ausnutzung des Obergeschosses mit geringeren Dachschrägen.

Für Gebäude mit den Dachformen Pultdach und Flachdach gelten andere maximale Gebäudehöhen. Dies insbesondere um keine unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu erhalten. Die Dachform Flachdach ist deshalb auch für die vier Grundstücke (Nr. 9 – 12, WA1) die direkt an den Außenbereich und damit den zukünftigen Ortsrand bilden, nicht zulässig. Innerhalb dieser Grundstücke (9 – 12, WA1), sind im Gegensatz zu WA2 allerdings Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Gegensatz dazu dürfen im inneren Bereich (WA2) nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Dies deckt sich mit der bestehenden Bebauung im Wohngebiet Ortsmitte - Erweiterung 1 in dem die Gebäude östlich von der Alleestraße auch eine größere Gebäudekubatur aufweisen.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch die Bauherren, die an ein öffentliches Grundstück anbauen, sollen die Möglichkeit erhalten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandregelung an die Grundstücksgrenze bauen zu dürfen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

Für stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke setzt der Bebauungsplan klare Regelungen fest, um im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 (1) 24 BauGB) für die Bewohner des Gebietes Klarheit zu schaffen.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand bilden. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,83 ha	54,6 %
Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha	12,5 %
Stellplatzflächen	ca. 0,02 ha	1,2 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	1,3 %
Private Grünfläche	ca. 0,46 ha	30,3 %
Gemeinschaftsmüllfläche	ca. <0,01 ha	0,1 %
Geltungsbereich	ca. 1,52 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	12
600 - 649 m ²	2
650 - 699 m ²	9
700 - 799 m ²	1
Über 800 m ²	0
Baugrundstücksgrößen von... bis...	625 m ² - 800 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	675 m ²

Gebäudeanzahl	12 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	18 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	45 EW
---------------------------------	-------

Nettowohndichte	55 EW/ha
Bruttowohndichte	30 EW/ha

Reutlingen, den 30.07.2020

Oberstadion, den 30.07.2020

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister