

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ und

Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“ Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
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/ Restriktionen
 - 8.3 Geruchsemissionen
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
 - 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 der Baukörper
13. Flächenbilanz

Anlage1: Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Anlage2: Potentialabschätzung Artenschutz

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Dietenheim liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen. Neben dem Kernort Dietenheim gehört der Stadtteil Regglisweiler zur Gemeinde. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 6.798 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2020). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dietenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ die Entwicklung von Brachflächen im westlichen Teil des Siedlungsbereiches von Dietenheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Bereiches südlich der Gemeinschaftsschule und des Kindergartens Dietenheim geschaffen. Da die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf nur teilweise für die Erweiterung des Kindergartens benötigt werden, möchte die Stadt auf den restlichen Flächen Wohnbauflächen in zentraler Lage zum Stadtkern bedarfsgerecht erschließen.

Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dietenheim Rechnung getragen. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Etwa ein Drittel der Fläche wird künftig dem Wohnen dienen. Etwa zwei Drittel der Fläche wird für die Erweiterung des Kindergartens vorgesehen. Die strukturelle Vorplanung wurde bereits erstellt und ein Wettbewerb für die Hochbauplanung durchgeführt.

Im Bereich der Wohnbebauung sollen verschiedene Baumöglichkeiten zugelassen werden, um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden möglichst viel Wohnraum in Innenstadtnähe schaffen zu können.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über den Promenadeweg.

Zur internen Erschließung ist eine Stichstraße geplant, die im zweiten Bauabschnitt zu einer Ringstraße nach Süden ergänzt wird.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan legt eine überbaubare Grundfläche mit einer Größe von ca. 7.160 m² fest. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird demnach unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m² liegen.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Dietenheim dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele: (Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3)

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, das günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort 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

Die Stadt Dietenheim zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

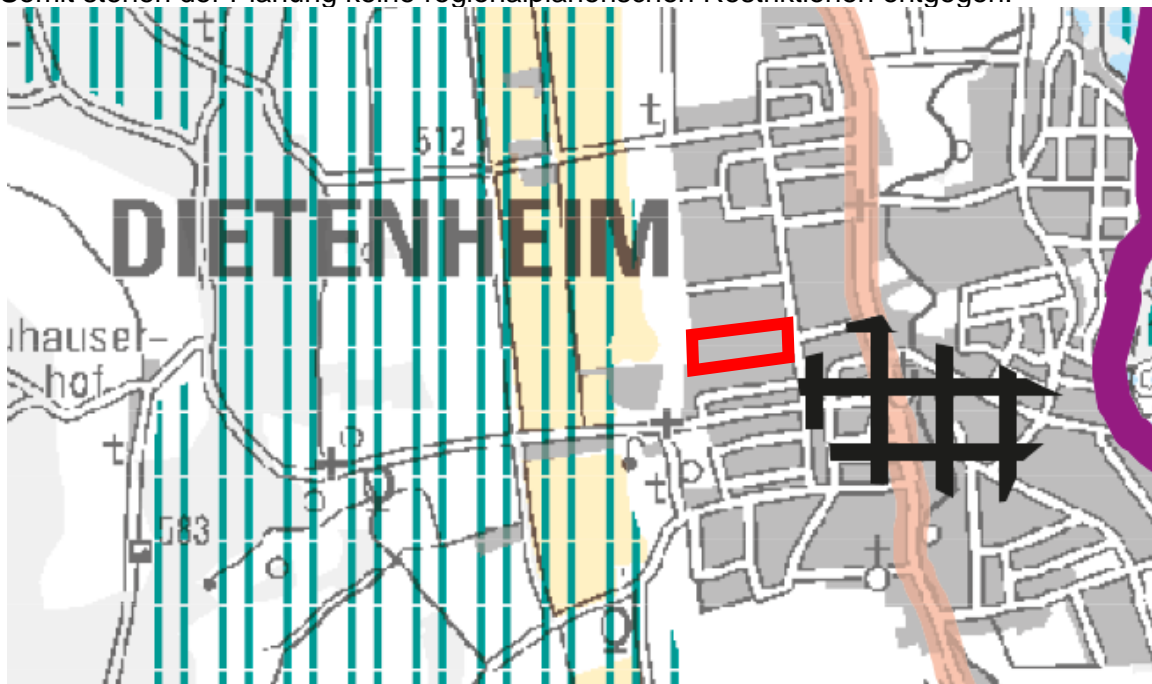
Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Vöhringen im Osten von Illerrieden ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Im gültigen Regionalplan Donau-Iller (Stand 1987) ist keine Signatur dargestellt.

Im aktuellen Entwurf zur Regionalplanfortschreibung Juli 2019 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

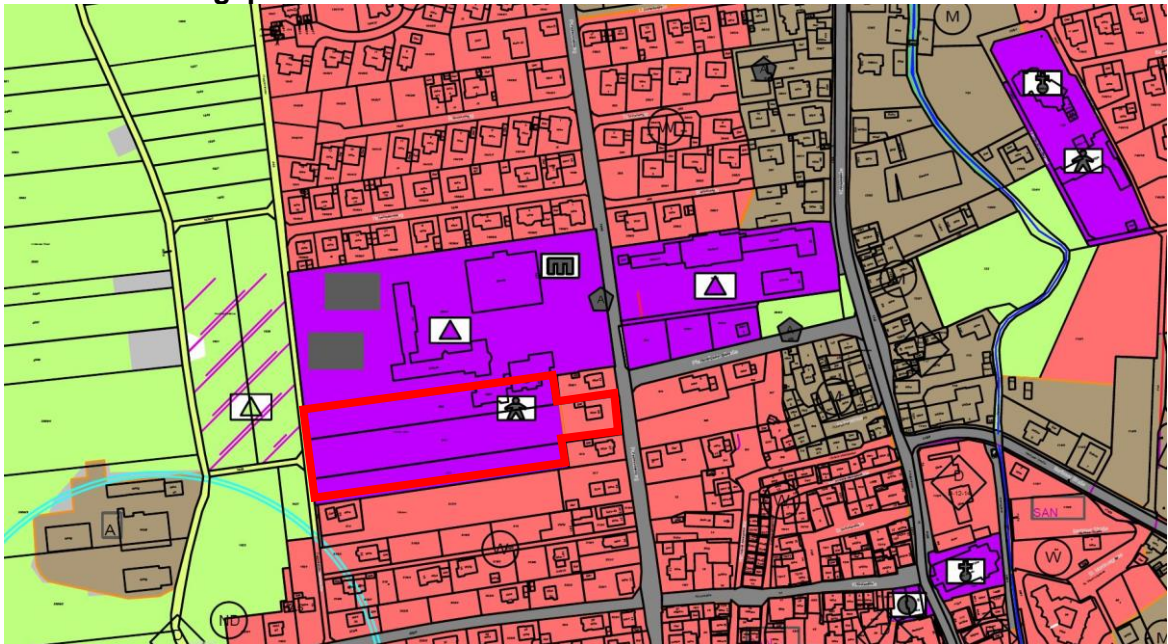
Somit stehen der Planung keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen.



Auszug Regionalplanfortschreibung, Entwurf vom 23.07.2019 Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

5 Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim, Stand 2006

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dietenheim (rechtswirksam seit 22.06.2006) ist die geplante Fläche im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Spielplatz“ und der östliche Teil des Flurstückes 310 (Promenadeweg 29) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ sowie auf dessen angrenzenden Flächen gibt es keine bestehenden Bebauungspläne.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Dietenheim. Im Süden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Schulzentrum mit der Gemeinschaftsschule Illertal mit Sporthalle und das katholische Kinderhaus St. Martin an. Teile des Kinderhauses liegen im Geltungsbereich auf Flst. 309.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 309, 310, 311 und Teile von 300/2 und 313. Der Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,31 ha.

Der Geltungsbereich wurde abweichend vom Aufstellungsbeschluss im Bereich der Gemeinbedarfsfläche um ca. 5,5 m nach Norden ausgedehnt, um die Fläche für die geplante Erweiterung des Kindergartens in das Plangebiet einzubeziehen.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und nahezu eben.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen und den bestehenden Kindergarten mit Freiflächen. Im Süden und Osten sind vereinzelte Baumstrukturen vorzufinden. Das Gelände ist nahezu eben.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über den Promenadeweg und im Westen über die Fuggerstraße.

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über den Promenadeweg. Da das Gebiet langfristig nach Süden erweitert werden soll ist eine Ringstraße geplant. Hierzu sind im Osten und Westen jeweils Korridore vorgehalten, die die spätere Erschließung ermöglichen. Die Bebauung soll mit Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern erfolgen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist dort als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 180 m² und 800 m² und sind auf die späteren Gebäudeformen in verdichteter Bauweise zugeschnitten.

Um den Wendehammer im Westen nicht zu groß ausführen zu müssen wird für den ersten Abschnitt ein Anschluss für die Zufahrt größerer Fahrzeuge und die Müllabfuhr an die Fuggerstraße geplant.

Im Norden wird ca. die Hälfte der Fläche des Bebauungsplanes für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens vorgesehen. Dieser Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

8. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

8.1 Umweltanalyse

Eine Umweltinformation wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Daraus geht folgendes bezüglich der Umweltauswirkungen einher:

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine hohe Bedeutung auf.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu befürchten.

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe verloren. Aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn ist die Kaltluftentstehung innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nur von untergeordneter Bedeutung, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor.

Die geplante Wohnbebauung passt sich in das Ortsbild ein.

8.2 Artenschutz/ Restriktionen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist in die Umweltinformation integriert.

Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Bauaufreimungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Der Abriss des Gebäudes Panoramaweg 29 hat ab November bis Ende Februar zu erfolgen.

Bei Abriss der Garage mit angebautem Schuppen sind zwei Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten in der näheren Umgebung anzubringen. Bei Verlust der Apfelbäume westlich der Panoramastraße sind zudem zwei Meisenkästen in den angrenzenden Gehölzen anzubringen.

8.3 Geruchsemissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Südwesten in ca. 150m Entfernung ein Aus-siedlerhof mit Tierhaltung.

Im direkten Umfeld der Hofstelle in der Fuggerstraße wurden bereits Wohnhäuser im Bestand nachverdichtet.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

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 im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

Durch den Ausbau des Kindergartens und der Kindertagesstätte entstehen neue Betreuungsplätze für jungen Familien in Dietenheim.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet 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 Stadt 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 Stadt Dietenheim angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine ausreichend dimensionierte Mulde herzustellen.

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 Stadt gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Nordosten wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte“ zulässig.

Der Bebauungsplan ist von seiner Art im Süden und Westen als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern 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 sowie Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden allgemein ermöglicht.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störender Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen um keine Konflikte mit der Nutzung des Kindergartens und dem Wohnen zu schaffen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihrer Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche ausreichend bestimmt. Die maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird in Bezug auf die vorgelagerte Erschließungsstraße festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 3 Wohneinheiten möglich. Im Zentrum des Plangebiets sind Einzel-, Doppel und Reihenhäuser möglich. (WA 2) dort sind bei einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im westlichen Bereich sind größere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. (WA 3). Dort sind daher bis zu acht Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und teilweise Hausgruppen. Die Bauweise entspricht damit einer verdichteten Bauweise, die der im nahegelegenen Stadtkern entspricht. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Dort gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begrenzt, um größere Gebäude erstellen zu können.

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. 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. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets 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. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen.

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 Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen.

Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig, um insbesondere das Grundwasser in der Illeraue zu schützen.

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

Hierbei werden die Höhenbegrenzungen im Teilgebiet (WA 1 und WA 2) auf eine Bebauung ausgerichtet, die 2 Vollgeschosse zulässt. Im WA 3 wird die Höhenbegrenzung etwas angehoben um auch im Dachgeschoß, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, mehr Wohnraum schaffen zu können. Bei Flachdachgebäuden wird im WA3 ein zusätzliches, zurückgesetztes Staffeldachgeschoß zugelassen, das jedoch kein Vollgeschoss werden darf.

Somit ist gewährleistet, dass sich die Gebäude in Ihrer Kubatur in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

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.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese in direkter Nähe zum Stadtkern und öffentlichen Gebäuden liegen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude und Garagen sowie Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	1,31 ha	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,64 ha	48,9 %
Wohngebiet	ca.	0,51 ha	38,9 %
Verkehrsfläche	ca.	0,14 ha	10,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,02 ha	1,5 %

Reutlingen, den 12.07.2021

Dietenheim, den , den 12.07.2021

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

Christopher Eh
 Bürgermeister