

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Walteräcker“ Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, 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/ 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 zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Anlage2: Potentialabschätzung Artenschutz

Anlage3: Vertiefende Erhebungen Artenschutz (saP)

1. Angaben zur Gemeinde

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 6.848 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2020).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dietenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walteräcker“ die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Regglisweiler in Richtung Nordwesten.

Die Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Regglisweiler bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Abrundung des Ortsteils Regglisweiler im Norden geschaffen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dietenheim Rechnung getragen.

In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 6.640 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Die überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb dieses Grenzwertes. Zudem schließt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Walteräcker“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (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 gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

Eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

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

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2019 gefasst. Zwischenzeitlich wurde zwei verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet.

Anschließend an den Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 17.05.2021 wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Trotz der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB, bei der die Möglichkeit besteht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zu verzichten, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen das doppelstufige Verfahren trotzdem durchzuführen um die unterschiedlichen Interessen und Belange besonders zu berücksichtigen.

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, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- 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 beschrieben.

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.

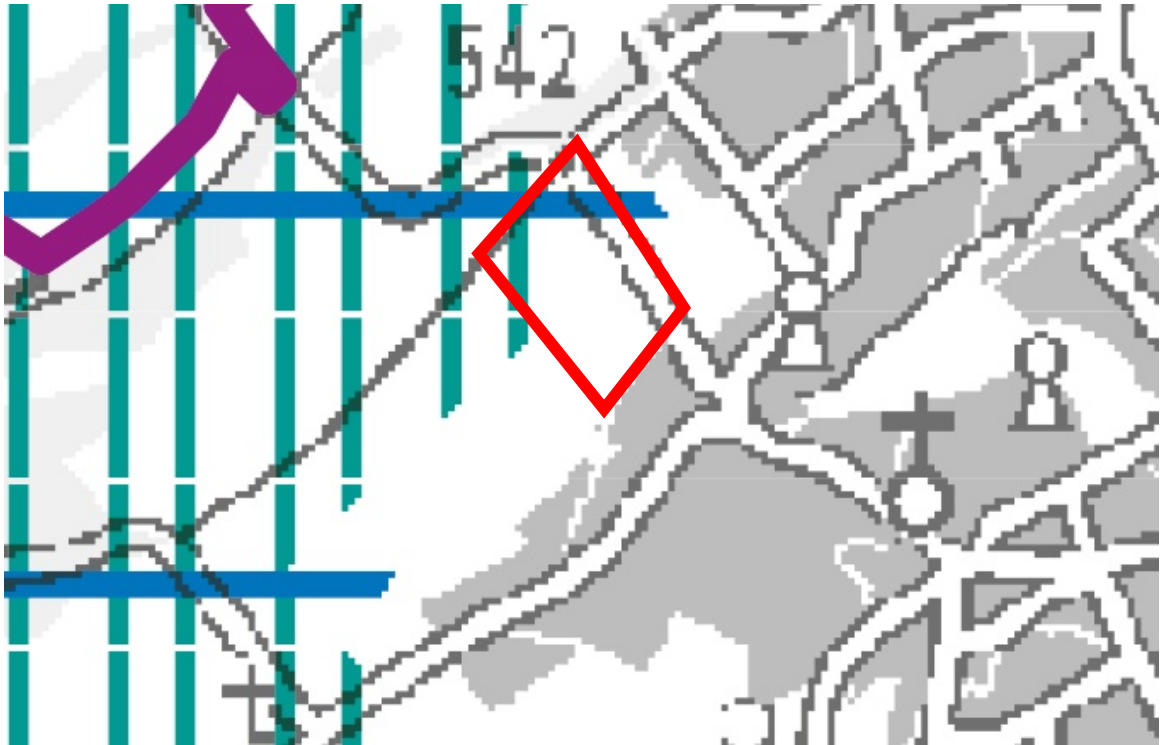
Vöhringen im Osten von Illerrieden ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

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

Im aktuellen Entwurf zur Regionalplanfortschreibung Juli 2019 befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Außerdem wird der westliche Teil durch einen Regionalen Grünzug überlagert.

Die Stadt Dietenheim hat in der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf um Zurücknahme des Regionalen Grünzugs gebeten. Nach Aussage des Regionalverbandes Donau Iller handelt es sich bei der geforderten Änderung des Regionalen Grünzugs um eine Anpassung ohne erhebliche regionalplanerische Bedeutung und könnte auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in dieser Weise als Konkretisierung erfolgen. Eine Änderung des Regionalplanentwurfs ist dennoch dahingehend vorgesehen, dass der Regionale Grünzug im Bereich des Gewanns Walteräcker (Flst. Nrn. 879, 886 sowie die dazwischen liegenden) zurückgenommen wird.

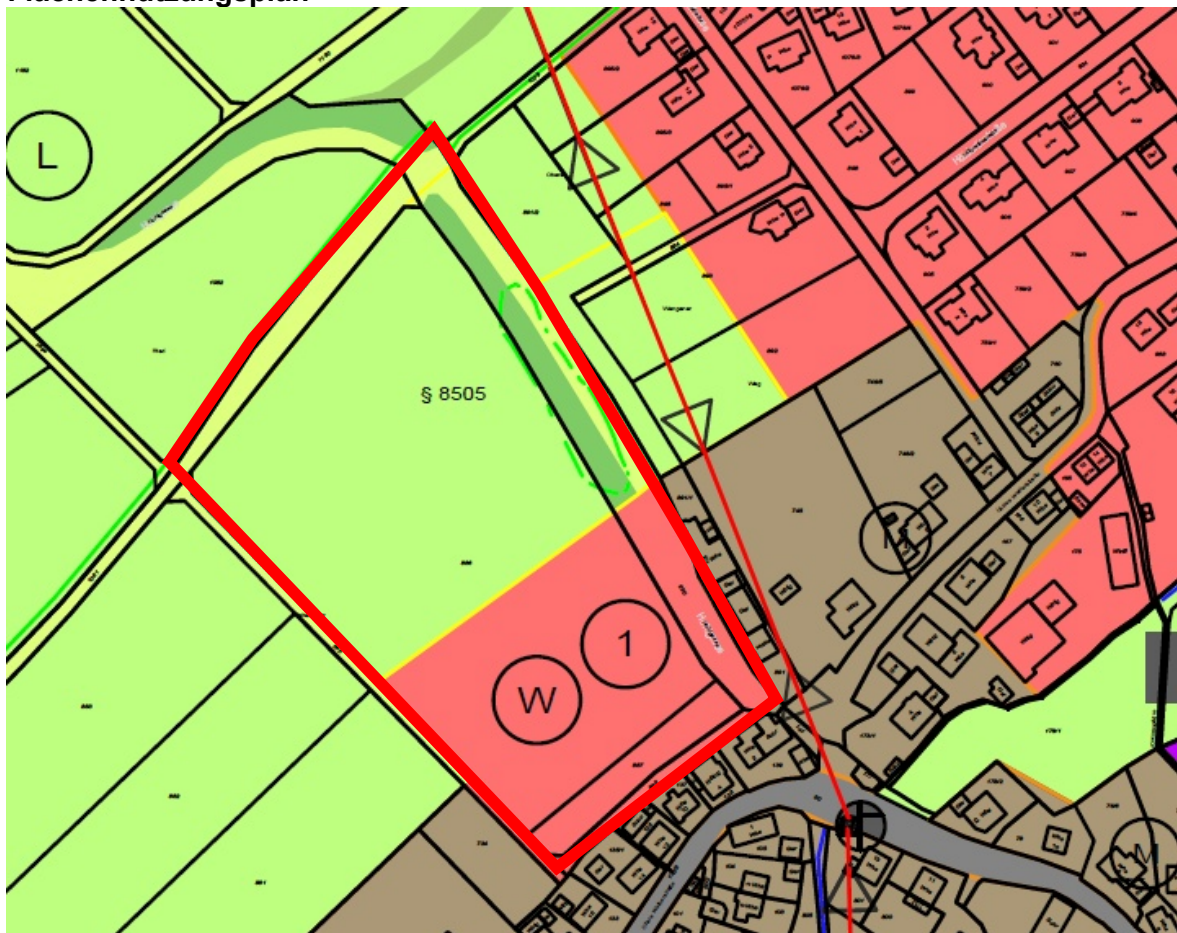
Somit stehen der Planung keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen.



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 etwa ein Drittel der geplanten Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der restliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im östlichen Bereich ist ein Biotop eingetragen.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan schließt an den gewachsenen Ortskern von Regglisweiler an. Es liegen dort keine bestehenden Bebauungspläne vor.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet schließt an den Siedlungsbereich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Regglisweiler an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 139 (teilweise), 141 (teilweise), 885 (teilweise), 886, 887, 888, 890 (teilweise), 891 (teilweise), 946 (teilweise), 1081 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,68 ha.

Der Geltungsbereich wurde hingegen dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2019 aufgrund der Erschließungsplanung im Südosten geringfügig verändert.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Süden an die bestehende Siedlung an. Zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung im Osten befindet sich die Hohl-gasse. Im Norden sowie im Westen wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden und Südwesten sowie im Westen und Norden sind vereinzelt Baumstrukturen vorzufinden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 543m ü. NHN auf 527m ü. NHN ab.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten über die Hohl-gasse.

Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 1) erfolgen. Auf den größeren Grundstücken im Norden (WA 2) sind Mehrfamilienhäuser möglich. Im Westen wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 496 m² und 766 m². Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes und zur unterirdischen Retention von Niederschlagswasser ausgewiesen. Im Süden wird eine private Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

8. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Walteräcker“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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.

Es wird eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange erstellt.

8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 b 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 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Daraus geht folgendes bezüglich der Umweltauswirkungen einher:

„Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Bedingt durch fehlende oder ungeeignete Lebensräume im Plangebiet muss von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Lebensräumen gemeinschaftlicher Bedeutung ausgegangen werden.

Für die im Arteninventar des FFH-Gebiets »Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller« genannten Amphibien-, Fisch-, Libellen-, Moos-, Schmetterlings- und Schneckenarten fehlen geeignete Lebensräume. Eine Überprüfung auf Fledermausarten, insbesondere auf das Große Mausohr wurde bei der Potenzialabschätzung Artenschutz aufgrund fehlender Quartiere für nicht erforderlich gehalten.

Auswirkungen im Geltungsbereich

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen in eine große Ackerfläche. Die vorhandenen Gärten und die Gehölzböschungen südlich der Gärten und entlang der Hohl-gasse bleiben erhalten. Das Plangebiet umfasst Lebensräume und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes sowie ein Jagdgebiet für Fledermäuse.

Für Reptilien hat der Geltungsbereich nur eingeschränkt Lebensraumeignung. Bedingt durch die vorgesehene Erschließung vom südöstlichen Beginn der Hohlkasse aus können sowohl der Verlauf, die Lage und die Vegetation des Hohlwegs einschließlich des Heckenbiotops 1 7726 425 8505 erhalten werden.

Auch das Heckenbiotop 1 7726 425 8593 am nördlichen Rand bleibt in dieser Form bestehen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und in Suchräume des landesweiten Biotopverbunds ist über Ersatzmaßnahmen und Verbundstrukturen im Umfeld jedoch nicht möglich.

Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden erfolgt in hohem Umfang. Überprüft werden muss der Auftrag auf landwirtschaftliche Nutzflächen und eine damit verbundene Verbesserung ihrer Ertragsfähigkeit. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Böden ist ebenfalls nicht möglich.

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das unbelastete Niederschlagswasser muss vor Ort versickert oder getrennt aufgefangen und in den Weiherbach abgeleitet werden; sofern dies bautechnisch und eigentumsrechtlich möglich ist. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Grundwasserneubildung ist daher weitgehend möglich.

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus südwestlicher Richtung und der nordöstlich angrenzenden Streuobstwiesen nicht statt.

Ausgewiesene wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die offene und attraktive Landschaft nördlich und westlich von Regglisweiler ist über den Feldweg 1081 und die Hohlkasse gut erschlossen.

Durch die Erhaltung dieses Wegesystems kann eine deutliche Verschlechterung der Situation verhindert werden. Durch die Ausweisung einer Grünfläche als Kinderspielplatz wird auch die Erholungssituation der angrenzenden Wohngebiete verbessert.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss nicht ausgegangen werden. Durch den Verzicht auf einen Ausbau der Hohlkasse bleibt auch ein selten gewordenes Relikt kulturhistorisch interessanter Hohlwege erhalten.

Der Bebauungsplan wird daher mit keinen dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter verbunden sein.“

8.2 Artenschutz/ Restriktionen

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und vertiefende Erhebungen zum Artenschutz (saP) wurden durchgeführt.

„Folgende Ergebnisse können daraus zitiert werden:

Das Plangebiet beinhaltet gehölzreiche Bereiche in Ortsnähe sowie offene Ackerlandschaft. Für Vogelarten sind Verluste von Fortpflanzungsstätten und von Nahrungsgebiet zu erwarten. Unter Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs, der Feldhecke am Nordweststrand sowie des Gartengrundstücks im Südosten des Plangebiets sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit zusätzlichen Ersatzmaßnahmen kompensierbar. Bei Nichterhaltung der genannten Bereiche sind deutlich umfangreichere Ersatzmaßnahmen erforderlich.“

Die Maßnahmenvorschläge aus dieser Untersuchung werden übernommen und als Festsetzungen in Form von Maßnahmen, Pflanzbindungen und Pflanzgeboten festgesetzt.

Landschaftsschutzgebiet/ Biotope

Nördlich angrenzend an den Weg 1081 liegt das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim. Im Östlichen Bereich liegt das Biotop „Gehölzstreifen westlich Regglisweiler“. In der nordöstlichen Ecke befindet sich das Biotop „Hecken zwischen Regglisweiler und Kreuthöfe“.

Das Plangebiet wird durch den Biotopverbund mittlere Standorte überlagert.

Ein Gewässer, sowie Hochwasserrisikobereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.3 Geruchsemissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Althofstellen die derzeit keine Tierhaltung mehr haben. Der überwiegende Teil der Stallungen wurde bereits umgenutzt und daher ist keine Tierhaltung mehr möglich. Eine prägende Nutztierhaltung ist nicht gegeben.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Einwirkungen in Form von Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Im direkten Umfeld des Plangebiets in der Unteren und Oberen Weiherstraße wurden bereits neuere Wohnhäuser im Bestand nachverdichtet.

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

Das Landratsamt prüft im weiteren Verfahren, ob Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken können.

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.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

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 des Stadtteils Regglisweiler, der Stadt Dietenheim angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

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

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhalten. An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschließlich der Straßenflächen angeschlossen. Die Versickerung des Oberflächenwassers findet zentral in einem unterirdischen Sickerbecken im Südosten des Plangebiets statt. Das Sickerbecken ist zum Schutz vor Überlauf mit einem Notabfluss zu versehen, der das Wasser gedrosselt in den Weiherbach ableitet.

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

Der Bebauungsplan ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes und dem gewählten § 13 b BauGB Verfahren.

Im Wohngebiet 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 nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für jedes Grundstück festgelegt.

Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig und anhand der festgesetzten Gebäudehöhen möglich.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Im WA 1 sind bei Einzel – du Doppelhäusern maximal 3 Wohneinheiten möglich. Im nördlichen Bereich sind größere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geplant. (WA 2). Dort sind daher bis zu sechs Wohneinheiten pro Gebäude möglich.

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. 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, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen.

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 künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden

Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	2,68 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca.	1,66 ha	61,9 %
Verkehrsfläche	ca.	0,37 ha	13,8 %
Private Grünfläche	ca.	0,17 ha	6,3 %
Wege Öffentliche Grünfläche	ca.	0,48 ha	17,9 %

Anzahl der Baugrundstücke	29
400 – 499 m ²	1
500 – 599 m ²	21
600 - 699 m ²	3
> 700	4
Baugrundstücksgrößen von... bis...	496 m ² - 766 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	572 m ²

Gebäudeanzahl	29 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	44 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	109 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	66 EW/ha
Bruttowohndichte	41 EW/ha

Reutlingen, den

Dietenheim, den

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

Christopher Eh
Bürgermeister