

Begründung**Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Strassacker“ und****2. Örtliche Bauvorschriften „Strassacker“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Harthausen, Landkreis Sigmaringen****Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
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
 - 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 Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
Büro Menz, vom 07.07.2020**

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Marienberg. Die Stadt hat rund 6.318 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Harthausen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gammertingen beabsichtigt am südlichen Siedlungsrand landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Strassäcker“ aufgestellt.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen im Ortsteil Gammertingen-Harthausen am südlichen Siedlungsrand das Baugebiet „Strassäcker“ zu entwickeln. Erste Überlegungen zur Entwicklung dieses Baugebietes gehen bis ins Jahr 2011 zurück.

Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt werden. Das Baugebiet wird 11 Grundstücke ausweisen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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. 3.380 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 Bebauungsplanes festzusetzen. 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses fand am 19.12.2019 statt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (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 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 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 Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) weist die Stadt Gammertingen als Untertzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft (Wasserschutzgebiet nach § 24 WG).

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellungen enthalten.

Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele des Regionalplanentwurfes 2019 entgegen, die bereits in den Planungen zu berücksichtigen sind.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Zwiebelwiese“ Zone III und IIIA vom 22.05.1998. Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

5. Örtliche Planungen

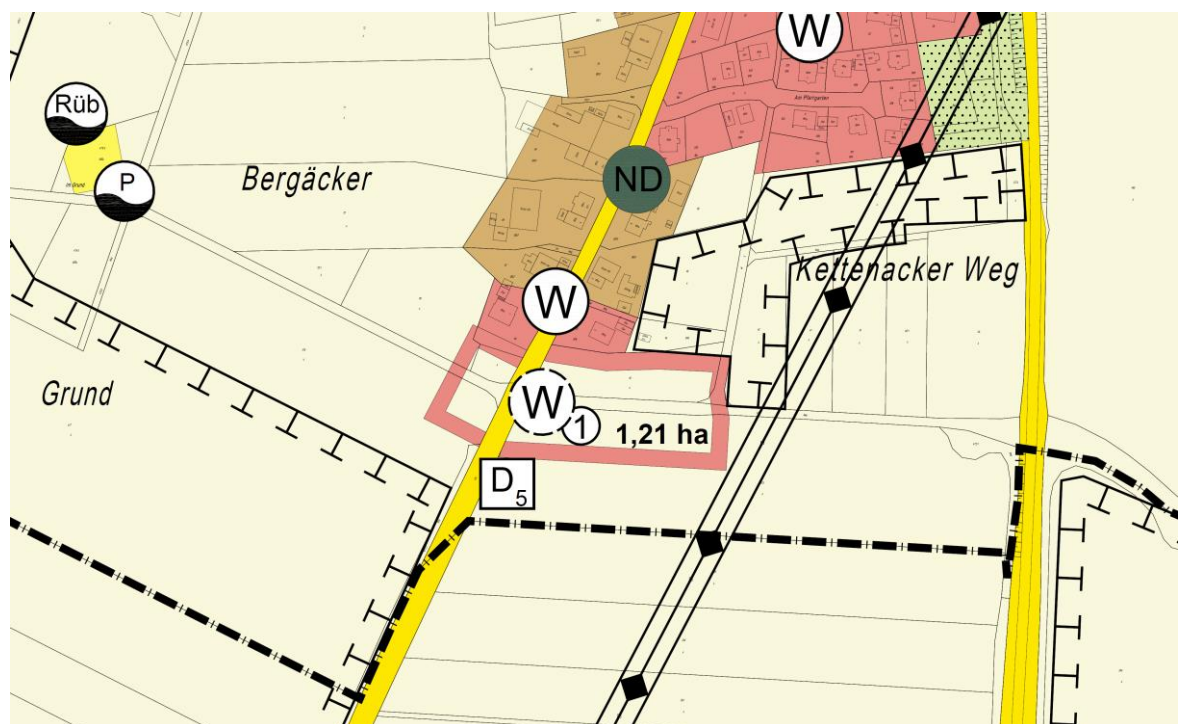
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W1 1,21 ha) und minimal im Nordosten des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft aus.

Im Flächennutzungsplan sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Harthausen und Feldhausen die Bau- und Kunstdenkmale D5 „Bildstöcke eines Kreuzwegs, § 2“ dargestellt. Diese bleiben vollständig erhalten. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, an die das Baugebiet anschließt.

Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.



3. Fortschreibung FNP, GvV Laucherttal, Stand Januar 2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen

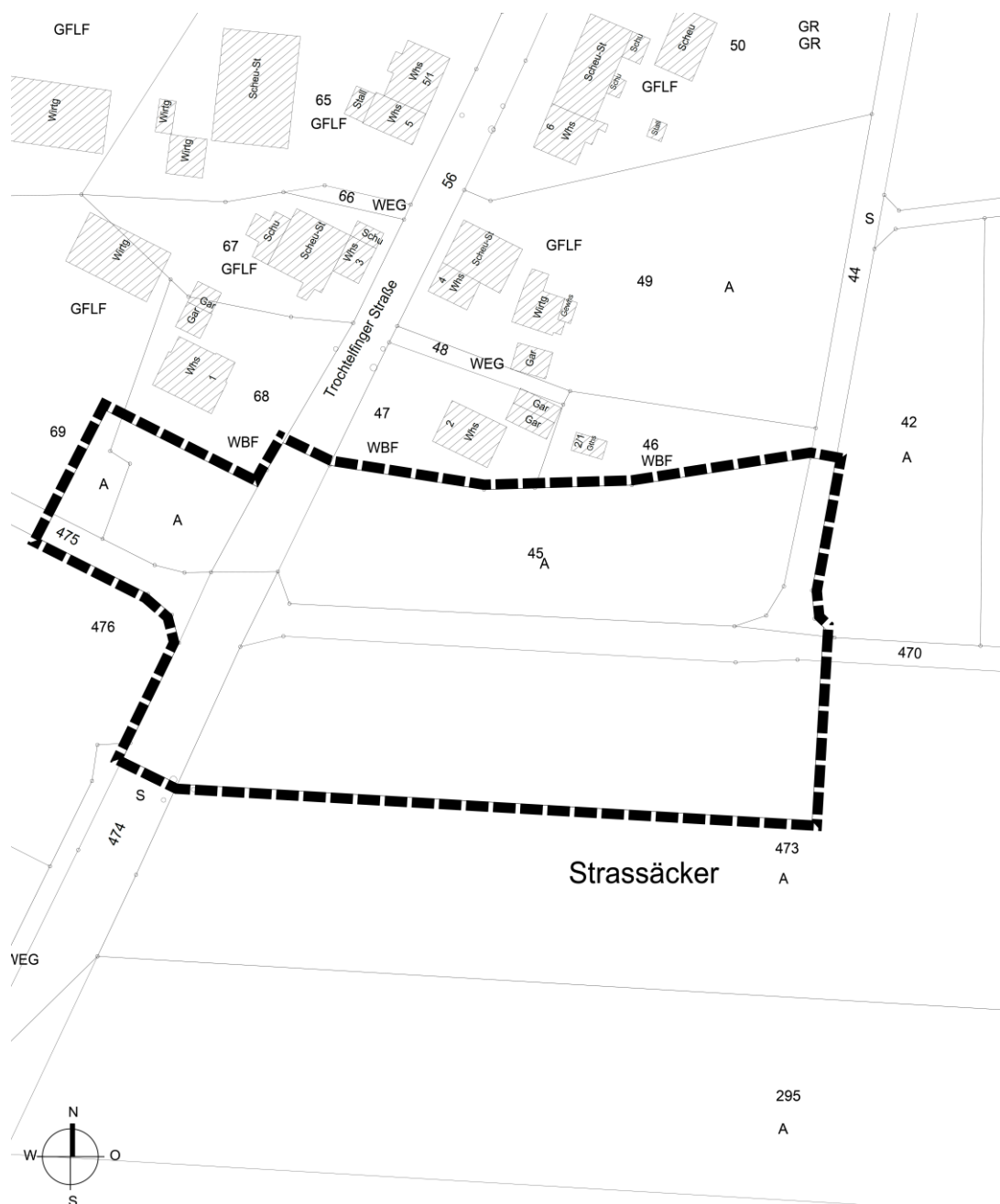
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,13 ha und befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Harthausen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Trochelfinger Straße an. Im Osten, Westen und Süden grenzen das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 44; 56; 68; 69; 470; 473; 474; 475; (alle teilweise) sowie 45.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Strassacker“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen östlich der Trochtelfinger Straße werden als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche westlich der Trochtelfinger Straße, werden als Wiesenflächen genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordosten mit 768,0 m ü NHN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 4,0 m ab. In Ost West Richtung ist das Gelände annähernd eben.

Auf dem Flst. Nr. 190 befinden sich vereinzelt kleinere Gehölze. Im Nordwesten des Geltungsbereiches entlang der Trochtelfinger Straße befindet sich zwei Bäume und ein Feldkreuz. Die Bäume bleiben im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als Pflanzbindungen ebenso wie das Feldkreuz erhalten.

7. Städtebauliche Konzeption

Der Kreuzungsbereich der Trochtelfinger Straße mit den bisher als landwirtschaftlich genutzten Wegen Flst. Nr. 470 (Richtung Osten) und 475 (Richtung Westen) als Kreisverkehr mit einem Radius von 9,0 m ausgebaut. Es handelt sich dabei um einen „Minikreisell“ der im Bedarfsfall überfahren werden können muss. Die bisher als landwirtschaftlich genutzten Wege werden als vollwertige Straßen mit einer Breite von insgesamt 7,0 m ausgebaut. Die Breite ist erforderlich um auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Von diesen Straßen abgehend werden die privaten Wohngrundstücke aus erschlossen.

Insgesamt werden 11 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 720 m² und 905 m². Entlang der Trochtelfinger Straße werden die bestehenden Gehwege planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen zwischen den Gehwegen und der Trochtelfinger Straße werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) 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.

Zur Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurden Umweltinformationen mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 07.07.2020 wird folgendes zitiert:

„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen überwiegend eine mittlere Bedeutung auf. Ein Teil der Böden weist eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe auf.

Auf den versiegelten Flächen findet keine Versickerung von Niederschlagswasser mehr statt. Dies führt zu einer verminderten Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Grundwasserkörper ist jedoch aufgrund der Größe des Grundwasserleiters und der geringen Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des anstehenden Gesteins kann von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ausgegangen werden. Von einer Gefährdung ist bei dem geplanten Wohngebiet jedoch nicht auszugehen.

Die Orientierungswerte des Lärmschutzes nach DIN 18005 werden innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch vom nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb verursachte Luftbelastungen sind durch ein separates Gutachten zu klären. Auch die bioklimatische Situation wird nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen.

Aufgrund der neuen Baukörper kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Die visuelle Veränderung der landwirtschaftlich genutzten Fläche hin zu einer Siedlungsfläche mit Wohngebäuden im Kontext mit bestehenden Gebäuden wird von Osten, Süden und Westen aus der Entfernung einiger Kilometer wahrgenommen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion tritt hierdurch nicht ein.“

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Februar 2020 zunächst eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten. Für die Feldlerche sind Revierzentren bzw. Brutpaare von dem Vorhaben betroffen und müssen über entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen ersetzt werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen wird ausgeschlossen. Der Geltungsbereich liegt im Verbreitungsgebiet der geschützten Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) (BFN 2013). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass hier keine weiteren wertgebenden Pflanzenarten im Geltungsbereich vorkommen.

Zur Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurden Umweltinformationen mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 07.07.2020 wird folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs verloren, bedingt durch die von der bestehenden Bebauung ausgehenden Kulissenwirkung sind diese Flächen als Lebensraum der Feldlerche von untergeordneter Bedeutung. Da die Feldlerche zum Schutz von Prädatoren in der Regel einen Abstand von 100 m bis 150 m zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder Gehölzen einhält, führt die Neubebauung zu einer starken Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld von 100 m bis 150 m zur Neubebauung. Die bestehende und künftige Kulissenwirkung ist in Abbildung 5 dargestellt.

Insgesamt werden durch die Bebauung ca. 2,2 ha geeignete Habitatstruktur als Lebensraum entwertet. In diesem Gebiet wurde zum Untersuchungszeitpunkt ein Feldlerchenrevier kartiert.“

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 Ortsteil Harthausen 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 am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Strassacker“ wird abgerundet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auch für die Entwässerung weiterer zukünftiger Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Fläche vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

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.

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 stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

10.1 **Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

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

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt. Die Straßenentwässerung und öffentliche Flächen werden an den neu zu schaffende Mischwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist jeweils 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 Stadt gewährleistet.

11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Strassäcker“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einfamilien- 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 und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

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

Innerhalb des Baugebietes sind Höhe zulässig, die eine Errichtung von Gebäuden mit zwei Geschossen ermöglichen. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m.

Für Gebäude mit den Dachformen Pultdach und Flachdach gelten ebenfalls andere maximale Gebäudehöhen. Dies insbesondere um keine unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu erhalten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine vollwertige Bebauung unter zu Grundlegung des Ausbaues eines möglichen Dachgeschosses.

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. Um innerhalb des Baugebietes eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, werden die Straßenräume und die Bereiche bis zur Baugrenze mit 13,00 m ausreichend dimensioniert.

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

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 beiden bestehenden Bäume entlang der Trochelfinger Straße bleiben erhalten um den bestehenden Bildstock in seiner Gesamtheit so zu erhalten.

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.

Zum Grundwasserschutz, innerhalb der Wasserschutzzone III A „Zwiebelwiese“, werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen.

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, 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

Gesamtgebiet	ca.	1,13 ha	100,0 %
--------------	-----	---------	---------

Wohngebiet	ca.	0,84 ha	74,3 %
------------	-----	---------	--------

Verkehrsfläche	ca.	0,22 ha	19,5 %
----------------	-----	---------	--------

Öffentliche Grünfläche	ca.	0,07 ha	6,2 %
------------------------	-----	---------	-------

Anzahl der Baugrundstücke	11
650 - 699 m ²	0
700 - 749 m ²	5
750 - 799 m ²	4
800 - 849 m ²	0
über 850 m ²	2
Baugrundstücksgrößen von... bis...	720 m ² - 905 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	763 m ²

Gebäudeanzahl	11 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser	17 WE
1,5 WE pro Geb.	

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	43 EW
---------------------------------	-------

Nettowohndichte	51 EW/ha
Bruttowohndichte	38 EW/ha

Reutlingen, den 28.07.2020

Gammertingen, den 28.07.2020

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

Holger Jerg
Bürgermeister