

Begründung

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Unter Raite VI“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, 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: Umweltanalyse, Büro 365°, vom 15.07.2020

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 Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.318 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen.

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 „Unter Raite VI“ aufgestellt.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen südlich des Buchenweges im Gewann Untere Raite / Folstein das Baugebiet „Unter Raite VI“ zu entwickeln.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen „Buchenweg“ wurden zur Erweiterung des Gebietes in den früheren Bebauungsplänen bereits vorgesehen.

Bereits im Jahr 2018 hat die Stadt für das Plangebiet „Unter Raite VI“ ein Grobkonzept erarbeitet, welches mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde. Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt werden. Innerhalb des Baugebiets werden insgesamt 11 Grundstücke entstehen.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

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. 3.065 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 20.11.2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses fand am 28.11.2019 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 Unterzentrum 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 ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) dargestellt. Die Stadt Gammertingen hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens am 29.11.2019 dem Regionalverband eine Stellungnahme zukommen lassen, aus der hervorgeht, dass die Stadt zwingend die Herausnahme dieser Signatur fordert. Es handelt sich um eine der wenigen Flächen die überhaupt der Wohnentwicklung in Gammertingen langfristig zur Verfügung steht.

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

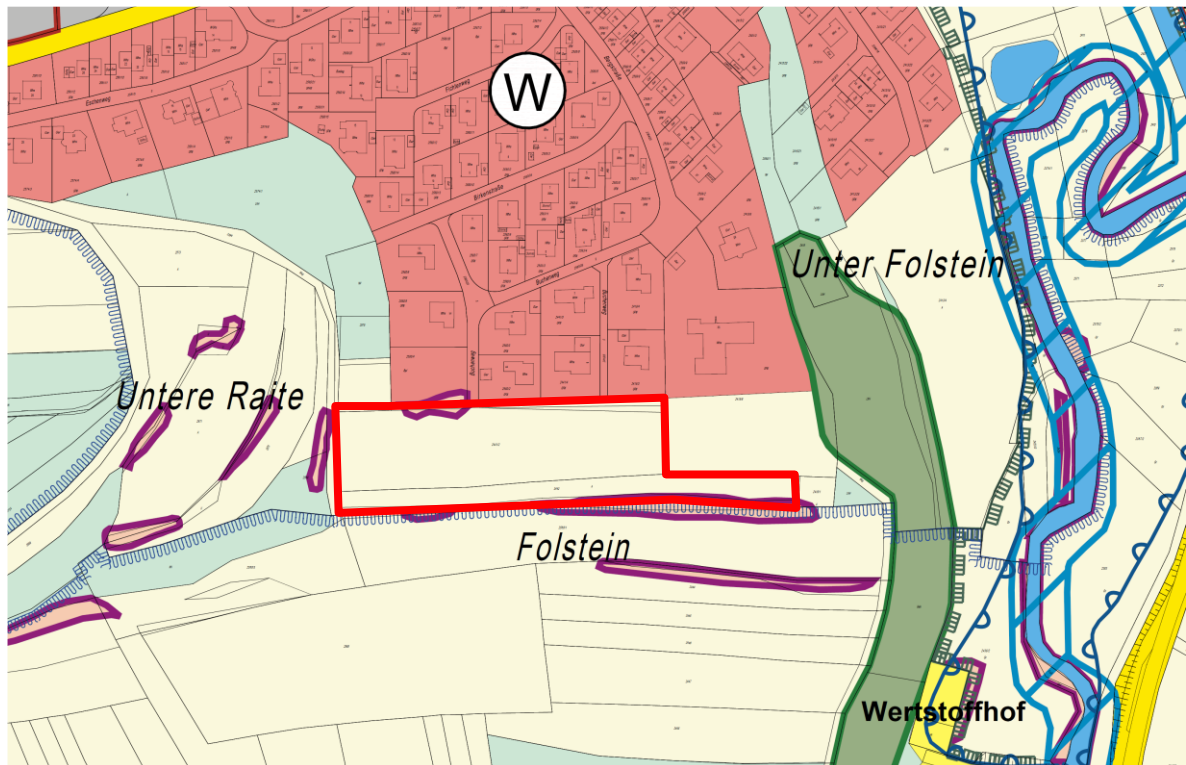
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Zusätzlich sind auch die Offenland- und Waldbiotope dargestellt. Das südliche Biotop wird erhalten. Das nördliche Biotop, dass im Rahmen der Bebauung des Flst. Nr. 2580/4, bereits teilweise entfernt wurde, kann nicht erhalten bleiben. Es wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Südlich angrenzend befindet sich ein Wasserschutzgebiet Zone IIIA.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, westlich befinden sich teilweise Waldflächen und südlich Flächen für die Landwirtschaft.

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; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



3. Fortschreibung FNP, GvV Laucherttal, Stand Januar 2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets grenzen drei bestehende Bebauungspläne an. Es handelt sich um die Bebauungspläne „Unter Raite IV“, rechtskräftig seit 18.05.1973, „Unter Raite II“, rechtskräftig seit 13.08.1971 und „Unter Raite I“, rechtskräftig seit 08.05.1970. Eine Überlagerung mit dem aktuellen Bebauungsplan „Unter Raite VI“ findet nicht statt.

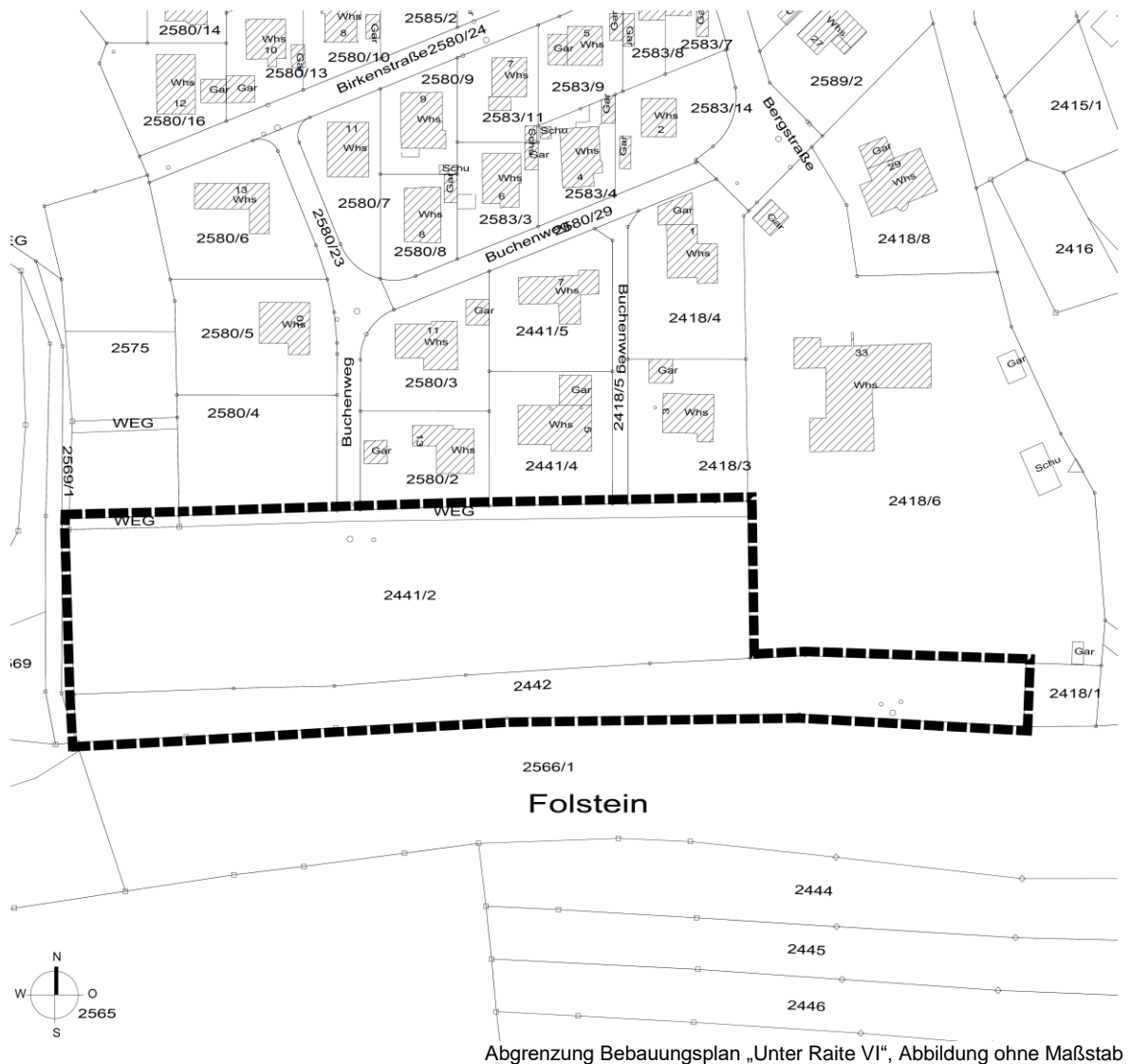
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,10 ha und befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Gammertingen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Buchenwegs an. Im Osten, Westen und Süden grenzen das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2575 (teilweise); 2441/2 sowie 2442.

Das Plangebiet ist in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordwesten mit 693,00 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Südosten um insgesamt ca. 12,0 m ab.

Auf der Grenze der Flst. Nr. 2442 und 2566/1 befindet sich ein geschütztes Biotop. Dieses wird durch Festsetzungen im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als Pflanzbindung gesichert. Nördlich dieses Biotopes befindet sich ein regional bedeutsamer Wanderweg der ebenfalls erhalten bleibt.

Das nördliche Biotop, dass im Rahmen der Bebauung des Flst. Nr. 2580/4, bereits teilweise entfernt wurde, kann nicht erhalten bleiben. Es wird an anderer Stelle ausgeglichen.

7. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan nimmt die bestehenden Stichstraßen des „Buchenweg“ im Osten und Westen auf und schließt diese zu einem Ring. Im Westen wird zunächst ein Wendehammer vorgesehen. Für eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden und Westen werden weitere Stichstraßen planungsrechtlich vorgesehen, die jedoch zunächst nur als Fußweg für die Anbindung an den bestehenden Wanderweg im Süden und Westen aus-

gebaut werden. Insgesamt hat sich die Stadt Gammertingen für die langfristige Abrundung des Bereiches Unter Raite bereits Gedanken gemacht einen weiteren Ringschluss nach Nordosten in die Birkenstraße und Nordwesten in die Europastraße zu schaffen. Dies stellen langfristige Entwicklungsperspektiven dar.

Die bestehenden Straßenbreiten des Buchenweges werden aufgenommen und zu einer Gesamtstraßenbreite von 5,50 m in Ost West Richtung ohne Gehweg zusammengeführt. Der Wendehammer ist so ausgelegt, dass PKW's in einem Zug wenden können. Der Ringschluss des Buchenweges ermöglicht es insbesondere auch großen Fahrzeugen wie Müllabfuhr und Schneeräumfahrzeugen ohne Wendevorgang wieder aus dem Baugebiet zu kommen. Der bestehende Wanderweg wird im östlichen Bereich auf 3,5 m ausgebaut um die Unterhaltung des neu zu schaffenden Retentionsbeckens gewährleisten zu können.

Insgesamt werden 11 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 560 m² und 850 m².

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 wurde eine Umweltanalyse mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 15.07.2020 wird folgendes zitiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist naturschutzfachlich von hoher Bedeutung, da der überwiegende Flächenanteil als gesetzlich geschützte Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) ausgebildet ist. Die Flachlandmähwiesen befindet sich im Erhaltungszustand C. Die Mähwiese hat im Biotopverbund Offenland eine Funktion als Kernfläche des Anspruchstyps mittlerer Standorte.

Es sind zudem gesetzlich geschützte Feldhecken im Plangebiet vorhanden, die überbaut werden. Die Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Bestand und Eingriff sind in Kapitel 6 und Kapitel 4 beschrieben. Die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft (Schutzgut Flora, Biotope) und in die Biologische Vielfalt durch den Bebauungsplan ist hoch.

Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend an ein Wasserschutzgebiet, Zone III.

Bestandskartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgen von April bis September 2020. Die Ergebnisse werden zum Entwurf ergänzt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG folgt zum Entwurf.

Der Verluste der FFH-Mähwiese wird flächengleich an anderer Stelle (auf Gemarkung Kettenacker, städtische Flächen) durch Neuanlage ersetzt. Dadurch wird auch der Verlust der Kernflächen im Biotopverbund Offenland ausgeglichen. Art und Umfang des Ausgleichs sowie die Bestandsbeschreibung der Fläche werden in Kapitel 10 zum Entwurf ergänzt.

8.2 Artenschutz

Zur Ermittlung der potentiellen artenschutzrechtlichen Konflikte wurde eine Umweltanalyse mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 15.07.2020 wird folgendes zitiert:

„Bestandskartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgen von April bis September 2020. Die Ergebnisse mit Bewertung und Beurteilung nach Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgen zum Entwurf.“

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 „Unter Raite“ 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. Im Rahmen der Umsetzung werden die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Kindergarten, Schule etc.) auf Ihre Aufnahmekapazität geprüft und bei Erfordernis entsprechend erweitert.

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 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 Retentionsbecken 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 „Unter Raite VI“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung entsprechend den angrenzenden Bebauungsplänen „Unter Raite I“, „Unter Raite II“ und „Unter Raite IV“ 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 11,50 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 Feldhecken im Süden und Osten bleiben 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.

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.	1,10 ha	100,0 %
--------------	-----	---------	---------

Wohngebiet	ca.	0,78 ha	70,9 %
------------	-----	---------	--------

Verkehrsfläche	ca.	0,18 ha	16,4 %
----------------	-----	---------	--------

Öffentliche Grünfläche	ca.	0,14 ha	12,7 %
------------------------	-----	---------	--------

Anzahl der Baugrundstücke	11
500 – 549 m ²	0
550 – 599 m ²	3
600 - 649 m ²	0
650 - 699 m ²	1
700 - 749 m ²	4
750 – 799 m ²	2
Über 800 m ²	1
Baugrundstücksgrößen von... bis...	560 m ² - 850 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	709 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