

Begründung

Entwurf

1. Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, 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
 - 12.3 Stellplatzverpflichtung
13. Flächenbilanz

Anlage: - Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Hettinger Weg III“, 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 22.09.2020,

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 6.306 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 1/2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Feldhausen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gammertingen beabsichtigt im am südwestlichen Siedlungsrand landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Hettinger Weg III“ aufgestellt.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen im Ortsteil Gammertingen-Feldhausen westlich des Hettinger Weges das Baugebiet „Hettinger Weg III“ zu entwickeln.

Bereits im Jahr 2018 hat die Stadt für das Plangebiet „Hettinger Weg III“ ein Strukturkonzept erarbeitet, welches mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde.

Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt werden. Das Baugebiet mit insgesamt ca. 38 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten umgesetzt werden. Für die langfristige Entwicklung sind mehrere Bauabschnitte möglich.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend 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. 8.985 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 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.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling, müssen umgesetzt werden.

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 keine Darstellungen enthalten.

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

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

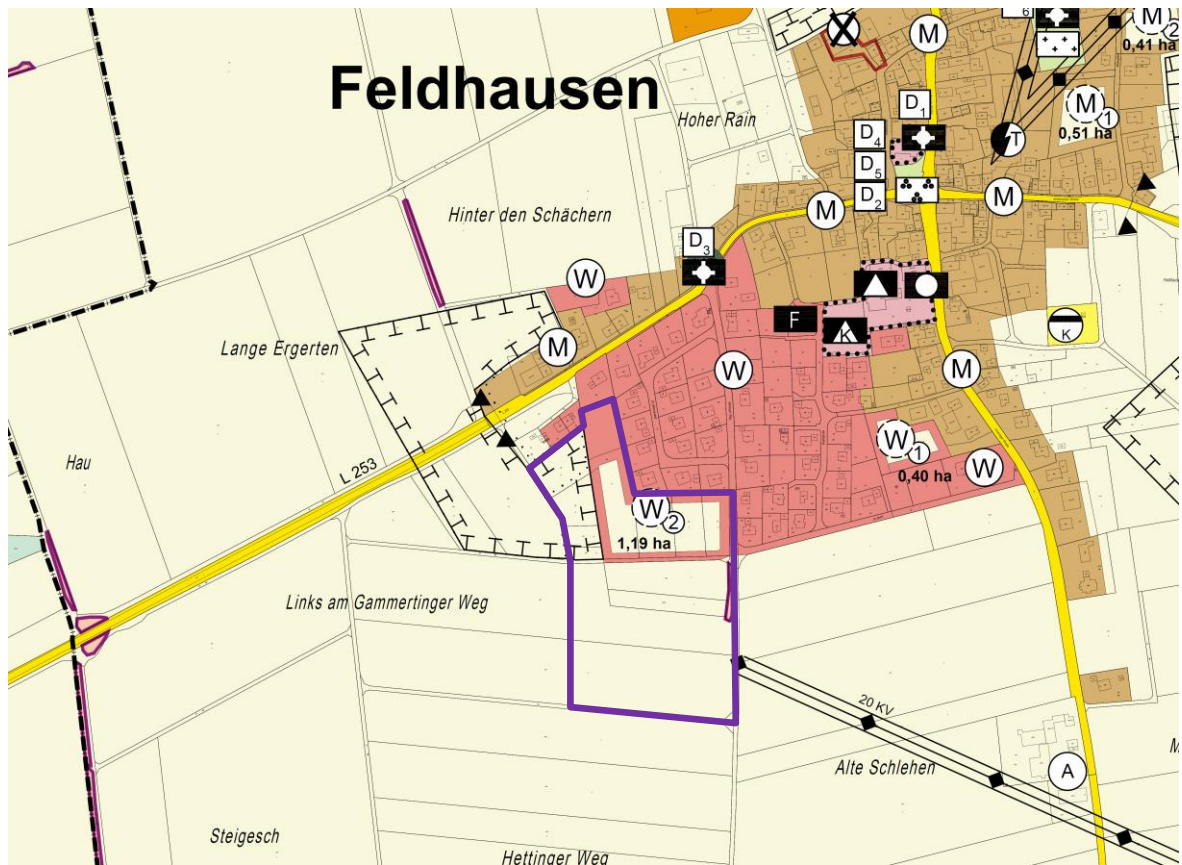
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W2 1,19 ha), Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft aus.

Zusätzlich ist ein Offenlandbiotop dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III.

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

Aufgrund des gewählten Verfahrens 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

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hettinger Weg“, rechtskräftig seit 09.04.1976, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Hettinger Weg II“, rechtskräftig seit 11.12.1979, an. Eine geringfügige Überlagerung von ca. 2.180 m² findet statt.

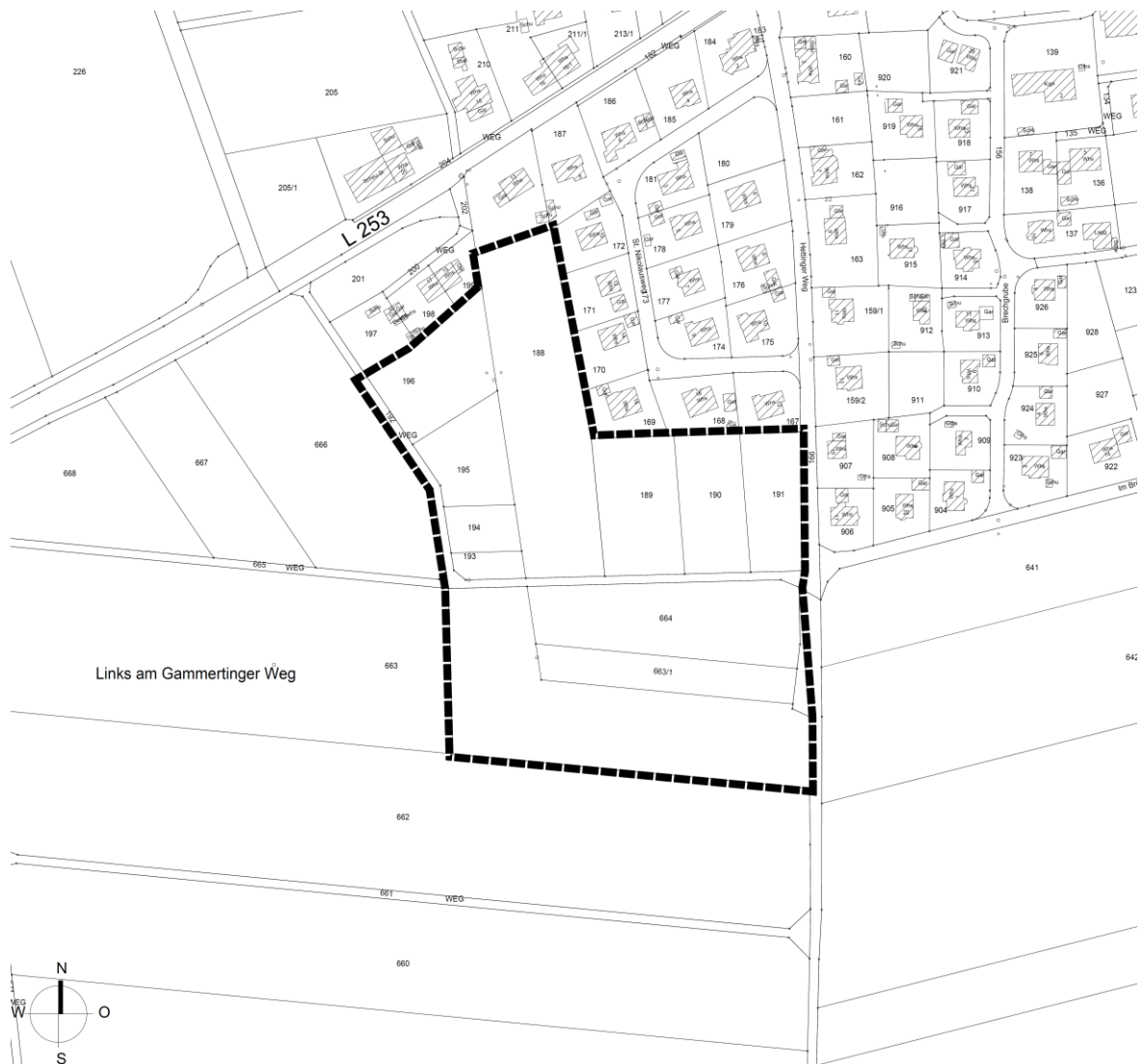
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 3,73 ha groß und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Feldhausen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Hettinger Weg“ und „Hettinger Weg II“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 166 (teilweise); 188; 189; 190; 191; 192 (teilweise); 193; 194; 195; 196; 650 (teilweise); 663/1; 663 (teilweise) sowie 664.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Hettinger Weg III“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden mit 778,0 m ü NHN. Das Gelände fällt nach Südosten ab. Insgesamt von Norden nach Süden um ca. 14,0 m.

Auf dem Flst. Nr. 190 befinden sich vereinzelt kleinere Gehölze. Im Südöstlich Bereich entlang der Verlängerung des Hettinger Weges befindet sich ein geschütztes Biotop und ein Feldkreuz. Das Biotop und das Feldkreuz bleiben erhalten.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird im Kreuzungsbereich des Hettinger Weges mit der Straße „Im Brühl“ erschlossen. Vorgesehen ist eine Ringerschließung mit einem nach Norden und Süden abgehenden Erschließungsast. Der nördliche Erschließungsast endet in einer Sackgasse. Für eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Westen und Süden werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt Anschlüsse vorgehalten. Um das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz aufrecht zu erhalten und die Erschließung der Flächen garantieren zu können, wird der landwirtschaftliche Weg Flst. Nr. 192 planungsrechtlich gesichert. Da die Stadt Längsparken entlang der Straße zulassen möchte und um einen reibungslosen Verkehrs-

fluss (beispielsweise Schneeablage im Winter etc.) garantieren zu können, wird eine Fahrbahnbreite von insgesamt 5,50 m ausgewiesen. Der Gehweg wird mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Der Plangeber hält die Gehwegbreite für ausreichend in den randlichen Wohngebieten mit geringem Fußgängeraufkommen und Begegnungsverkehr von Kinderwagen.

Insgesamt werden 38 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 550 m² und 880 m². Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die neben der Funktion als Retentionsfläche für Regenwasser auch der Ortsrandeingrünung dient. Ebenfalls ausgewiesen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

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.

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

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die unter Kapitel 8 formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sowie die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden ist hoch, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Wichtig ist eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.“

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Dezember 2017 zunächst eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt. Diese Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten und Reptilien. 2018 wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 4 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel und zur Klärung eines möglichen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse durchgeführt. 2020 wurde die Planung nach Süden erweitert, dazu wurde die artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet. Weitere Geländebegehungen waren hierzu nicht erforderlich, da 2018 ein ausreichend großes Gebiet kartiert wurde. Für die Feldlerche sind vier Revierzentren bzw. Brutpaare von dem Vorhaben betroffen und müssen über entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen ersetzt werden. Zudem sind Maßnahmen für den Feldsperling erforderlich. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird ausgeschlossen.

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 Feldhausen 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 „Links am Gammertinger Weg“ 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 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 in das neu zu schaffende Retentionsbecken entwässert. 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 „Hettinger Weg III“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung wie in den angrenzenden Bebauungsplänen „Hettinger Weg“ und „Hettinger Weg II“ 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.

Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m. Innerhalb des Baugebietes ist mit der festgesetzten Gebäudehöhe, die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich. Im angrenzenden Bebauungsplan „Hettinger Weg II“ ist die Gebäudehöhe nicht definiert. Als Zahl der Vollgeschosse sind hier I+IU (+ ein Vollgeschoss im Untergeschoss) zulässig. Die Gebäudehöhen werden insbesondere damit begründet, dass im Sinne der Nachverdichtung auch die Dachgeschosse nutzbar gemacht werden sollen.

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 gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan „Hettinger Weg“ (GRZ 0,2) auf 0,35 angehoben. Dies wird damit begründet, dass gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan kleinere Grundstücke ausgewiesen werden die bei einer Beibehaltung der GRZ von 0,2 nur unverhältnismäßig wenig Grundflächen für die Bebauung auf den Grundstücken zulassen würde. Weil sich das Baugebiet zur offenen Landschaft orientiert, wird die Obergrenze von 0,4 nach Baunutzungsverordnung bewusst nicht festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 0,7 festgesetzt.

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 13,25 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 Baumpflanzungen entlang der Straßen A - C durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei. Zum Schutz des bestehenden Biotopes wird ein 4 m breiter Pufferstreifen festgesetzt. Dieser ist entsprechend dem Pflanzgebot 3 auszuführen.

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.

12.3 Stellplatzverpflichtung

Im ländlich strukturierten Raum mit einem eingeschränkten ÖPNV-Angebot, dem gesteigerten individuellen Mobilitätsbedürfnis und einem geänderten Freizeitverhalten mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen wird deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von mehr als einem Stellflächen pro Wohneinheit orientiert. Dies reduziert den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und ein unerwünschtes, in der Regel hinderndes Parken auf dem Straßenkörper kann weitestgehend vermieden werden. Aus diesen Gründen werden pro geschaffene Wohneinheit, abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg, die Schaffung von 1,5 Stellplätzen festgesetzt. Bei halben Zahlen wird aufgerundet.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,57 ha	69,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,67 ha	18,0 %
Grünfläche	ca. 0,49 ha	13,1 %
Geltungsbereich	ca. 3,73 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	38
500 - 599 m²	6
600 - 699 m²	22
700 - 799 m²	7
Über 800 m²	3
Baugrundstücksgrößen von... bis...	550 m² - 880 m²
Durchschnittl. Baugrund- stücksgröße	676 m²

Gebäudeanzahl	38 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	57 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	143 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	56 EW/ha
Bruttowohndichte	38 EW/ha

Reutlingen, den

Gammertingen, den

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

Holger Jerg
Bürgermeister