Begründung

Bebauungsplan "Tal - Erweiterung" und

Örtliche Bauvorschriften "Tal - Erweiterung",

Gemeinde Steißlingen, Landkreis Konstanz

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbericht
7.2 Umweltbelange und Artenschutz

8. Städtebauliche Konzeption
8.1 Erschließung
8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1 Wasserversorgung
9.2 Baugrund / Grundwasser
9.3 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
9.4 Stromversorgung
9.5 Müllentsorgung
9.6 Fernmeldetechnische Versorgung
9.7 Bodenordnung

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
10.1 Art der baulichen Nutzung
10.2 Maß der baulichen Nutzung
10.3 Bauweise
10.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
10.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
10.6 Grünordnerische Festsetzungen

11. Örtliche Bauvorschriften
11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
11.2 Gestaltung der Baugrundstücke
11.3 Einfriedungen
11.4 Stellplatzverpflichtung

12. Flächenbilanz

Umweltinformation zum Bebauungsplan „Tal-Erweiterung“ vom 12.11.2018 (Anlage 1)
Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes - Erschließung des Baugebiets „Tal“, Steißlingen vom 18.07.2018 (Anlage 2)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Steißlingen liegt im Landkreis Konstanz und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die Große Kreisstadt Singen (Htwl.) befindet sich in ca. 5 km (Luftlinie) und ca. 6 km (Fahrstrecke) Entfernung und bildet das Mittelzentrum für die umliegenden Hegau-Gemeinden. Steißlingen ist über die K 6164 und Singener Str. in ca. 10 Minuten zu erreichen.
Steißlingen hat 4.783 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2017).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Steißlingen verfolgte in den letzten Jahren eine rege Innenentwicklung, um innerörtliche Flächenpotenziale ressourcenschonend erschließen zu können. Die Gemeinde hat nahezu keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung und der örtliche Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist anhaltend hoch. Aufgrund dessen wird im Gewann Tal, am nördlichen Siedlungsrand, ein Neubaugebiet mit ca. 2,90ha ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tal-Erweiterung" werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines definierten Ortsrandes geschaffen. Durch eine nachhaltige Einbindung des Ortsrandes in die angrenzende strukturreiche, freie Landschaft und den Ausbau der Verkehrserschließung wird langfristig diese Siedlungsarrondierung gesichert.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach §13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Tal-Erweiterung" setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO von ca. 8.000 m² fest. Zudem befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand entlang der Franz-Xaver-Oexle- und der Talstraße.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen und werden im Schriftlichen Teil festgesetzt.

Das Verfahren nach §13b BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Steißlingen der „Randzone um den Verdichtungsraum" zugeordnet und liegt auf der Landesentwicklungsachse Singen (Hohentwiel) – Stockach. Er ordnet die Gemeinde Steißlingen dem „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung" in der Region Hochreihn-Bodensee zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze und Ziele (LEP 2002, Kap. 2.3):

- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdich-

tungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau und Gewerbeflächen hinzuwirken.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 / einschließlich 4. Änderung verbindlich seit 24.08.2002) ist die Gemeinde Steißlingen Bestandteil der Entwicklungsachse Singen – Stockach – (Überlingen) (PS 2.2.3 G; PS 2.3.1 Z). Hier sind im Einklang mit der regionalen Freiraumstruktur die Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisungen so zu entwickeln, dass sie auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen können (PS 2.2.3 G). Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren (PS 2.3.1 Z).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen. Im Norden und Nord-Osten des Gemeindegebietes befindet sich zudem ein Regionaler Grünzug.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl.), Rielasingen – Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit 24.11.2010) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Tal-Erweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Südöstlich an das Plangebiet, entlang der Talstraße, grenzt der Bebauungsplan „Tal II“ (rechtskräftig seit 1976) mit 3. Änderung (rechtskräftig seit 1990) an. Er setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,30 und die Geschossflächenzahl auf 0,30 bzw. 0,35 begrenzt. Zudem sind hier nur Einzelhäuser in offener Bauweise, ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Südwestlich, entlang der Franz-Xaver-Oexle-Straße, grenzt der Bebauungsplan „Mesenhag“ (rechtskräftig seit 1969) an das Plangebiet. Hier ist die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan „Mesenhag“ setzt südwestlich der Franz-Xaver-Oexle-Straße eine Grundflächenzahl von 0,25, Geschossflächenzahl von 0,50 und zwei Vollgeschossen fest. Nordöstlich der Franz-Xaver-Oexle-Straße sind eine Grundflächenzahl von 0,25, eine Geschossflächenzahl von 0,40 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Der Bebauungsplan „Tal-Erweiterung“ überlagert die Bebauungspläne „Tal II“ (mit 3. Änderung) und „Mesenhag“ in den Randbereichen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Tal-Erweiterung“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne außer Kraft.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Steißlingen im Gewann Tal. Es wird begrenzt im Nord-Westen und Nord-Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden-Westen und Süd-Osten durch bestehende Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 8528; 3490; 3490/2; 3492; 3492/2; 3516 (teilweise); 3471/1 (teilweise); 3531; 3529; 3528; 8664 (teilweise); 8652; 3517; 3518/1; 3519/1; 3520; 3521/1; 3521/2; 3522/1; 3522/2; 3522/3; 3523 und 3524.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 2,90 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Geltungsbereich Bebauungsplan „Tal - Erweiterung“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wirtschaftswege, die den Siedlungsbereich mit der offenen Landschaft verbinden. Im Nordwestlichen und Nord-östlichen Randbereich befinden sich Streuobstbestände. Die nördlich angrenzende strukturreiche, freie Landschaft ist geprägt durch Streuobstwiesen.
Die Süd-westlich und Süd-östlich angrenzende Siedlungsbereich ist geprägt von Wohnbebauung, hauptsächlich Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen.
Das Gelände weist eine mit geringem Gefälle nach Nord-Osten führende Geländemulde auf. Unmittelbar 400 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Kirnberg.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Tal - Erweiterung“ wird gemäß § 13 b BauGB nach dem Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

7.2 Umweltbelange und Artenschutz

Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange und eine Potenzialanalyse zum Artenschutz wurden durchgeführt und liegen der Begründung als Anlage bei.
Die Habitatpotenzialanalyse ergab, dass aufgrund der standörtlichen-strukturellen Gegebenheiten davon auszugehen ist, dass für einige Arten bzw. Artengruppen eine potentielle artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse ist anzunehmen, dass diese das Areal als Jagdgebiet, möglicherweise auch als Fortpflanzungsgebiet nutzen. Für streng geschützte Zauneidechsen ist eine Relevanz nicht mit Sicherheit auszuschließen.
Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Weitere Überprüfungen der Präsenz von Fledermäusen sowie die Durchführung einer Brutvogelkartierung erfolgten im Spätsommer 2018 und im Frühjahr 2018.

Aus dem Ergebnis der Untersuchungen wird folgendes zitiert:

- Vögel:
  Das Plangebiet weist aufgrund der intensiv genutzten Agrarflächen eine eher verarmte Avifauna mit regional typischen und eher häufigen Arten ländlicher Siedlungsränder auf. Die vorkommenden Arten nutzen die strukturreichen angrenzenden Gärten und die Obstbaumstreifen. Die Obstbaumstreifen sind allerdings zu klein, um für wertgebende Arten wie beispielsweise den Wendehals attraktiv zu sein. Das Plangebiet vermittelt jedoch zwischen Ortsrand und einem ausgeprägten, weitläufigen und gut entwickelten Streuobstbestand. Der Siedlungsrand wird durch Realisierung des Bebauungsplanes erheblich dichter an diesen ökologisch wertvollen Bestand heranrücken. Für das angrenzende Streuobstgebiet liegen aus den letzten Jahren Beobachtungen u.a. vom Wendehals (Brutverdacht) und vom Grauspecht vor (beide Rote Liste Deutschland, Kategorie 2) vor. Die Feldlerche kommt im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft als Brutvogel nicht vor und wurde auch als Gastvogel nicht nachgewiesen.

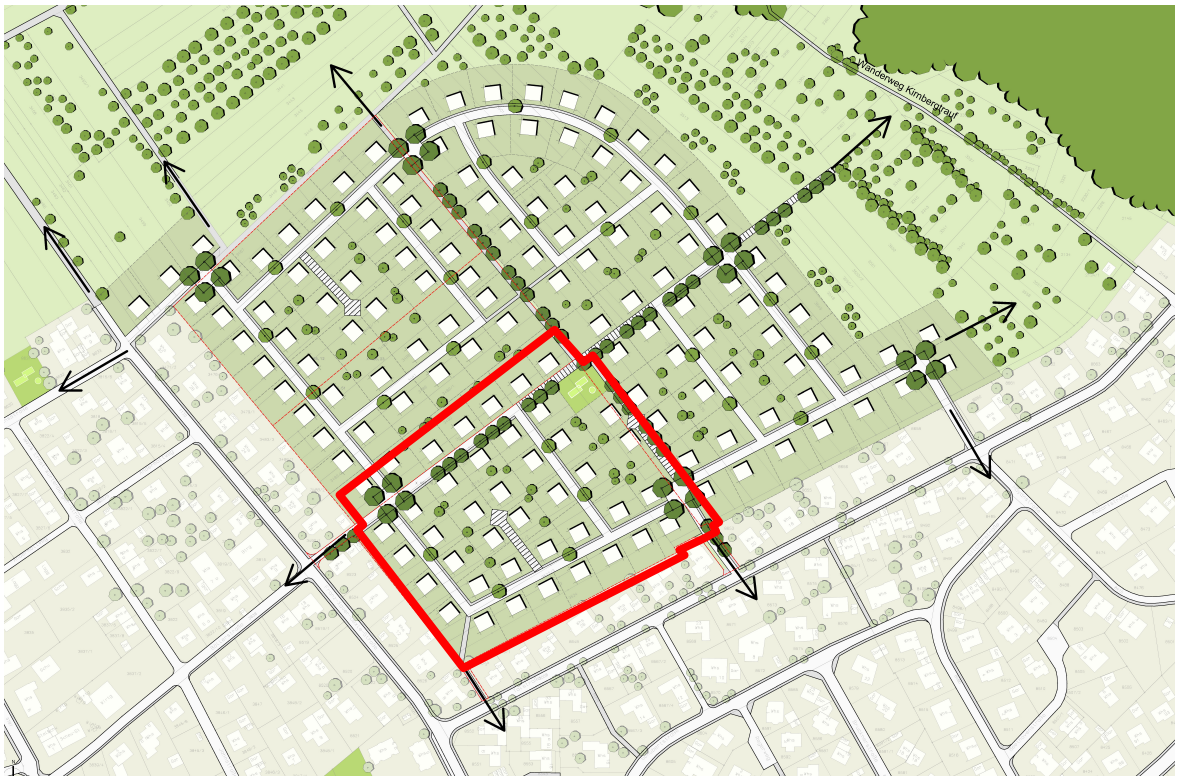
- Fledermäuse:
  Am häufigsten nutzt die Zwergfledermaus das Gebiet zur Jagd, ebenso wie den angrenzenden Siedlungsbereich. Für diese sehr anpassungsfähige Art ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu einer erheblichen Schädigung der lokalen Population führt. Die wenigen Nachweise der Rauhaut-/Weißrandfledermaus weisen nicht auf ein stark frequentiertes Jagdgebiet bzw. eine nahe gelegenes grö-

ßeres Fortpflanzungsquartier dieser Arten hin. Auch hier kann eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch die Bebauung ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Großen Abendsegler, der sich am westlichen Bodensee nicht fortpflanzt, von dem aber regelmäßig Tiere übersommern, der hauptsächlich jedoch in Herbst und Frühjahr auftritt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbundes sind als verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

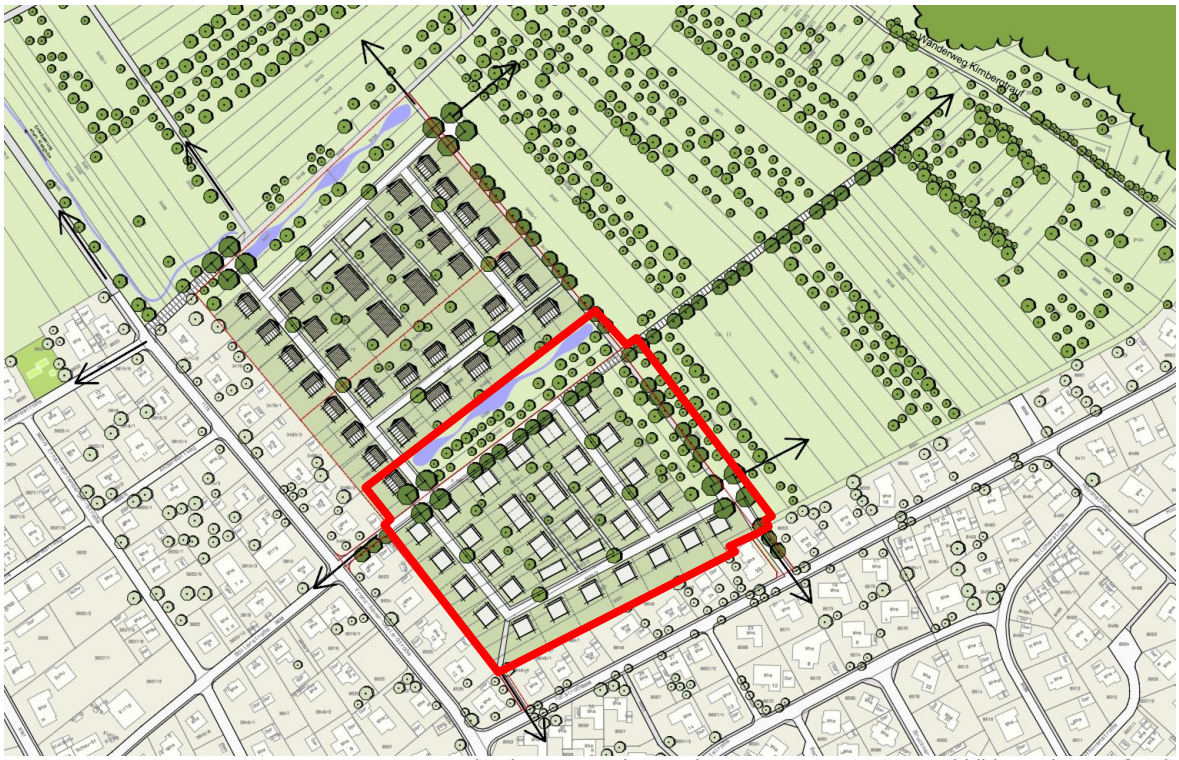
8. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Tal-Erweiterung“ wurde auf Grundlage einer Mehrfachbeauftragung ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare Gliederung sowie eine hohe Flexibilität in der Umsetzung aus und hält langfristige Optionen für die Siedlungsentwicklung offen.
Eine stetige Ortsrandbildung ist im Zuge der einzelnen Bauabschnitte gewährleistet. Der clusterartige Aufbau des Strukturkonzepts ermöglicht eine sinnvolle und zeitgemäße Weiterentwicklung des Ortsrandes. Die Struktur und Kultur der Streuobstwiesen wird bewahrt und ist im Arrondierungsprozess konstant ablesbar.
Die robuste Erschließungsstruktur bietet die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung und kann dadurch auf die aktuellen Anforderungen der Gesellschaft und Technik reagieren. Auch die Vernetzung des Ortskerns mit der freien Landschaft und ihrer Naherholungsfunktion ist langfristig gewährleistet.



Strukturkonzept „Tal - Erweiterung“ vom 06.03.2017, Abbildung ohne Maßstab

Im ersten Bauabschnitt wird der Siedlungsrand durch ein klar ablesbares Siedlungselement ergänzt. Durch die Integration von Streuobstbeständen bildet dieser Bauabschnitt einen baulichen Übergang zur angrenzenden strukturreichen freien Landschaft.
Der Bebauungsplan „Tal-Erweiterung“ stellt den ersten Bauabschnitt der Siedlungsarrondierung dar. In diesem sind 41 Baugrundstücke realisierbar.



Strukturkonzept „Tal - Erweiterung“ vom 06.03.2017, Abbildung ohne Maßstab

8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Talstraße und Franz-Xaver-Oexle-Straße. Die bestehenden Anschlüsse an der Franz-Xaver-Oexle-Straße und der Talstraße werden ausgebaut. In Verlängerung der Böllerstraße erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets über eine Ringstraße. Die innenliegenden Grundstücke sind über einen untergeordneten Wohnweg erschlossen.
Die bestehenden Wirtschaftswege nördlich und östlich des Plangebiets sind durch dieses System an das Gebiet angebunden. Die Erschließungsstraßen sind mit seitlichen Gehwegen ausgestattet. Fußläufig ist das Gebiet außerdem über den südlichen Fußweg erschlossen.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Vorgesehen sind Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 550 m², vereinzelt auch über 600 m². Die Grundstücksaufteilung ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser. Vereinzelt sind Reihenhäuser in 3er-Gruppen vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Baugrund / Grundwasser

Zur Beurteilung der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten der Firma HPC AG, Radolfzell, vom 18.07.2018 liegt der Begründung als Anlage bei.
Im Ergebnis wurde Grundwasser in den Aufschlüssen bis 4,00 m unterhalb der Geländeoberfläche nicht angetroffen. Im Bereich des Plangebiets ist mit einem Grundwasserkör-

per in den Terrassenschottern zu rechnen, dessen Spiegel dauerhaft mehrere Meter unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Über dem durchgehenden Grundwasserkörper und unterhalb der Geländeoberkante ist mit der Bildung von Schichten- und Stauwasser zu rechnen. Dieses Schichtenwasser kann gespannt oder artesisch gespannt sein. Zudem kann sich oberhalb des Grundwassers aufgrund der überwiegend geringen Durchlässigkeit des Verwitterungslehms Stauwasser aus Niederschlägen bilden. Das Stauwasser kann bis zur Geländeoberkante, in Tieflagen auch darüber, reichen.

Unterschiedliche Grundwasser-Pegeluntersuchungen im Gemeindegebiet Steißlingen haben ergeben, dass ein Gefälle der Grundwasserspiegellage von Nord nach Süd, in Richtung Steißlinger See vorliegt. Im Bereich des Plangebiets kann von einer Grundwasserspiegellage von ca. 449,00 m üNN ausgegangen werden.

Darüber hinaus wird empfohlen im Bereich der Einzelbauvorhaben objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundungen durchzuführen.

9.3 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal der im Geltungsbereich befindlichen zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Das geotechnische Gutachten ergab, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist.
Auf den privaten Grundstücken sind, zur Rückhaltung des dort anfallenden Niederschlagswassers, Zisternen mit gedrosselter Abgabe anzulegen und zu unterhalten. Die Größe der erforderlichen Rückhaltung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen und dem Bauantrag beizulegen.

Zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen wird am nord-östlichen Gebietsrand ein Ableitungsgraben erstellt. Als zusätzliche Sicherung wird zwischen Graben und Straße ein leichter Damm angelegt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind durchzuführen.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der vorgefundenen Nutzungsstruktur sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Um Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung in die vorgefundene Situation nicht einbinden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch sind der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Siedlungsbereichen und eine sensible Ortsrandgestaltung hin zur freien Landschaft gewährleistet.

Für Reihenmittelhäuser wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zugelassen. Die Bauweise ohne beidseitigen Grenzabstand erfordert eine höhere Überbauung der Grundstücksfläche.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen der abweichenden Bauweise. Entsprechend der offenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Im Teilgebiet WA1 dürfen Gebäude nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gesamtlänge des Hauptbaukörpers der hier bezeichneten Hausformen auf 16,00 m beschränkt.
Im Teilgebiet WA2 sind zudem auch Hausgruppen zulässig. Die Gesamtlänge des Hauptbaukörpers der hier bezeichneten Hausformen ist auf 18,00 m beschränkt. Entsprechend den Festsetzungen können in diesem Teilgebiet Reihenhäuser mit drei Gruppen erstellt werden.
Diese Vorgaben zur Bauweise gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zur offenen Landschaft.

10.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Vor Garagentoren ist in jedem Fall ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m einzuhalten. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Mit überdachten Stellplätzen und Carports kann allseits bis zu einem Abstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden. Stellplätze hingegen sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche möglich.

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

10.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist beschränkt. Um gesunde Wohnverhältnisse und eine behutsame Siedlungserweiterung im Übergang zur strukturreichen freien Landschaft zu gewährleisten, sind die Vorgaben der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden abgestimmt auf die verschiedenen im Plangebiet zulässigen Hausformen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Tal-Erweiterung“ wird ein Retentionsbecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Rande des Baugebiets erstellt. Zudem ist im Nord-Osten des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße

F zur Ableitung des hangabwärts fließenden Niederschlagswassers ein Muldensystem anzulegen und zu begrünen. Diese Flächen am Rand des Plangebiets sind mit Pflanzgeboten zur Entwicklung von Streuobstwiesen entsprechend der Umweltinformation zum Bebauungsplan belegt.
Im Bereich der öffentlichen Straße sind Einzelbäume zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei können die standortgebundenen Bäume im Straßenraum angerechnet werden.
Diese Pflanzgebote gewährleisten in Verbindung mit den Vorgaben zu Einfriedungen eine Durchgrünung des Wohngebiets. Die Straßenbäume tragen zudem zur Gliederung des öffentlichen Raums und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch Dachformen und -neigungen, Farbgebung und Materialität sowie Dachelemente wie Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachgiebel maßgeblich beeinflusst.
Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein vertretbares Maß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht, was zu einer hohen Gestaltqualität des neuen Wohngebietes beiträgt. Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und zugleich einen gestalterischen Spielraum den einzelnen Bauherren zu überlassen, sind Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude getroffen.

11.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage von nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sowie den Grundsatz, dass befestigte und versiegelte Grundstücksflächen stets auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, ist die gestalterische Qualität der Freiraumstruktur gesichert. Um die Flächenversiegelung generell gering zu halten, sind zudem Regelungen zur offenporigen, wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzbereichen getroffen.
Regelungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und zum Erdaushub gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Die Höhenlage des Grundstücks ist soweit wie möglich an das Straßenniveau anzugleichen.

11.3 Einfriedungen

Durch die Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Zur Vermeidung von Unfallgefahren dürfen Einfriedungen die Übersichtlichkeit der Straße und die der Garagenzufahrten nicht beeinträchtigen. Zudem sind Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

11.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (überwiegend Einfamilienhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung von der LBO abweichend ist erforderlich. Die die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 Stellplätze erhöht, wobei der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann.
In Verbindung mit der vorgesehenen Straßenbreite sind im Plangebiet ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kfz, auf den Grundstücken und entlang der Fahrbahn, vorhanden.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	2,90	ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,00	ha	69,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,62	ha	21,4 %
davon Straßenverkehrsfläche	ca.	0,48	ha	16,6 %
davon Fuß- und Radwege	ca.	0,14	ha	4,8 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,28	ha	9,7 %

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 8.000 m².

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderates
vom zugrunde.

Reutlingen, den

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

Steißlingen, den

Benjamin Mors
Bürgermeister