

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Hafenäcker III“ Örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

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

4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau Iller

5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 6.3 Innerörtliches Potenzial/ Bedarf

7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltprüfung
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Immissionen

8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.2 Müllentsorgung
 - 9.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.4 Bodenordnung

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze
 - 10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten
 - 10.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
 - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen

11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
 - 11.3 Abstandsflächen
 - 11.4 Starkregen

12. Flächenbilanz

**(Anlage 1) Umweltinformation und artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Menz Umweltplanung,
(Anlage 2) Plan 10- Schnitte- Prüfung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)**

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Erbach liegt im Alb-Donau-Kreis und besteht aus den Stadtteilen Bach, Dellmensingen, Donaurieden, Ersingen und Ringingen.
Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 13.728 Einwohner (Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 4/2020).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets „Hafenäcker“ geschaffen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde im Jahr 2006 für das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Grundidee ist, das Gesamtgebiet über parallel führende Straßen, die sich an der Höhenentwicklung des Gebiets orientieren, zu erschließen.

Auf Grund des derzeitigen Bedarfs an Wohngrundstücken im Stadtteil Ringingen wird der zweite Bauabschnitt des Baugebietes in Richtung Norden vorbereitet und planungsrechtlich gesichert. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Stadt, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert.

Um das Verkehrsaufkommen durch den nächsten Bauabschnitt nicht über das bestehende Gebiet „Hafenäcker“ abzuleiten, wird ein neuer Anschluss an die Blaubeurer Straße L 241 mit einem Kreisverkehr geplant.

Die Erweiterung wird den Bedarf an Wohnbauflächen der Stadt Erbach im Stadtteil Ringingen für die nächsten Jahre decken.

3. Verfahren

Bei der Fläche des Bebauungsplanes „Hafenäcker III“ handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, danach erfolgt für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt ca. 9.940 m² fest. Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

| | Fläche (WA) | GRZ | zul. Grundfläche |
|--------------------------------------|---------------------------|------------|------------------------|
| Teilgebiet (WA 3) | ca. 14.610 m ² | x GRZ 0,3 | = 4.383 m ² |
| Teilgebiet (WA 2) | ca. 9.387 m ² | x GRZ 0,35 | = 3.286 m ² |
| Teilgebiete (WA 1, WA 4, WA 5, WA 6) | ca. 5.678 m ² | x GRZ 0,4 | = 2.271 m ² |
| | ca. 29.700m ² | | 9.940 m ² |

Somit liegt die zulässige Grundfläche unter der in § 13 b BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 10.000 m².

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand von Ringingen.

Insbesondere soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Hafenäcker III“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Zusätzlich zur Auslegung wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

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 ordnet die Stadt Erbach dem „Verdichtungsraum Ulm / Neu-Ulm“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.)::

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Der nicht motorisierte Verkehr ist durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegnetzes zu stärken.
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind ausreichend Freiräume zu sichern.

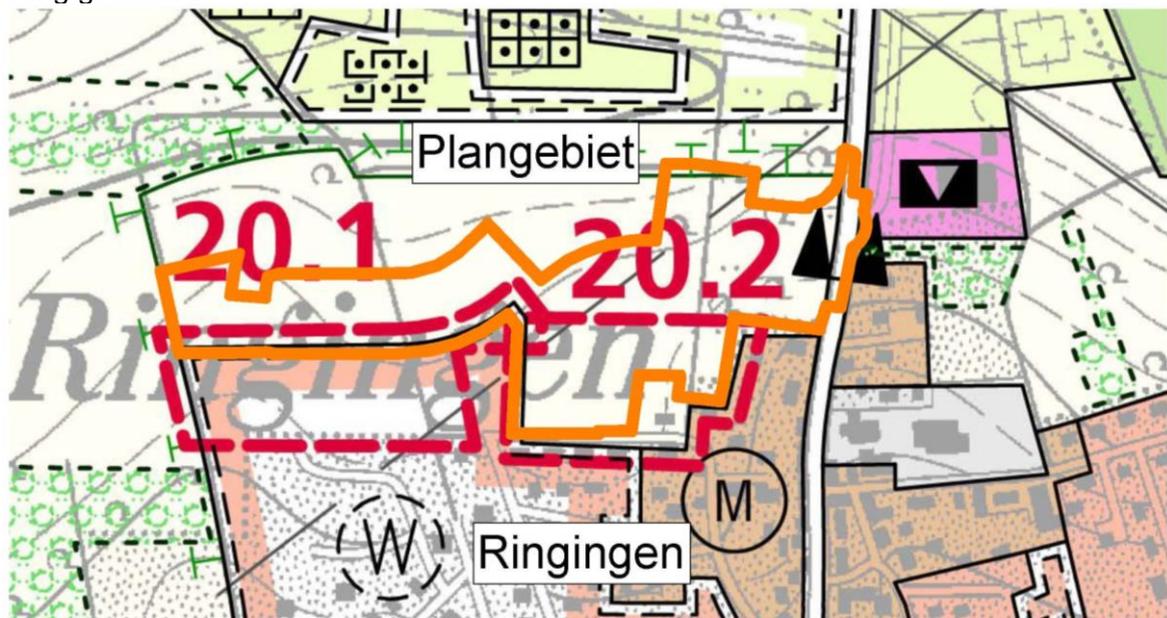
4.2 Regionalplan Donau Iller

Im Regionalplan „Donau-Iller 1987“ werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht. Im Entwurf des Regionalplan 2019 wird für das Gebiet ebenfalls keine Aussage getroffen. Nördlich an das Gebiet grenzt ein Vorbehaltsgebiet (VBG) für Erholung an.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung geändert.



Flächennutzungsplan NV Ulm- 20. Änderung (12.10.2012), M 1: 5.000, Geltungsbereich BPlan (orange)

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Bebauungsplan „Hafenäcker“

Südlich angrenzend liegt der Bebauungsplan „Hafenäcker“ (rechtskräftig seit 29.06.1995). ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,2- 0,4 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, dabei sind Einzel- und Doppelhäuser und als verdichtete Bauform Kettenhäuser zulässig.

Dachneigungen sind von 27°- 42° zulässig. Die maximale Traufhöhe ist auf 3,50m für eingeschossige und auf 4,20- 5,50m für zweigeschossige Gebäude begrenzt.

Bebauungsplan „Hafenäcker II“

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan „Hafenäcker II“ (rechtskräftig seit 26.06.2014). Der Bebauungsplan „Hafenäcker II“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,3- 0,4 fest. Gebäude sind in der abweichenden Bauweise zu errichten, dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Firsthöhe ist auf 7,50m für eingeschossige und auf 8,50m für zweigeschossige Gebäude begrenzt. Als Dachformen sind nicht festgelegt. Dachneigungen sind von 15°- 45° zulässig.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daran angelehnt. Ergänzend wird im Osten ein Bereich für Reihenhäuser (Hausgruppen) und ein Bereich mit größeren Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ergänzt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Ringingen, im Anschluss an den nördlichen Siedlungsbereich.

Die Fläche beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,79 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.: 1545 und Teile von 1181/1, 1173, 1173/1, 2186/1, 1501/4, 1503, 1504, 1505 (Weg), 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1513, 1518, 1525, 1526/2, 1527, 2186 (Teile der Blaubeurer Straße), 2278, 2288, 1527/1 Weg.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden (Südhang). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und ist durch Wirtschaftsweg erschlossen. Es gibt vereinzelte bestehende Gehölze.

6.3 Innerörtliches Potenzial/ Bedarf

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde bereits eine umfangreiche innerörtliche Untersuchung zum Flächenpotenzial durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der überwiegende Teil der freien Grundstücke in Privatbesitz ist und keine Bauverpflichtung besteht.

Die im Jahre 2013 erhobenen Bauflächenpotentiale im Ortskern und im Neubaugebiet sind in Privatbesitz und werden weiterhin für eine spätere Bebauung vorgehalten.

Aus diesen Potentialflächen konnten seit 2013 drei neue Gebäude ergänzt werden. (Haselnussweg 4 und 7 und Hetzengasse 30)

Ortsentwicklungskonzept Ringingen

Im Ortsteil Ringingen wurde durch die Untersuchungen zu den Ortsentwicklungskonzepten in einem kurzen zeitlichen Abstand von 2007 - 2013 festgestellt, dass durch den demographischen Wandel eine Überalterung absehbar ist.

Somit ist es notwendig junge Familien in Ringingen anzusiedeln.

Die Bürger der Teilorte und speziell von Ringingen sind durch ein gutes Vereinsleben eng mit Ihrem Ort verbunden.

Ringingen hat bei einer Einwohnerzahl von ca. 1.500 Einwohner eine gute Infrastruktur.

Mit der Neuen Ortsmitte Ringingen wurde 2011 ein Zentrum mit der notwendigen Infrastruktur geschaffen. Dort gibt es Infrastruktureinrichtungen wie Bäcker, Metzger, Sparkasse und die Ortsverwaltung und direkt im Anschluss die Grundschule und der Kindergarten.

Durch diesen Neubau wurde Ringingen speziell für junge Familien im letzten Jahrzehnt attraktiv. Der Ortskern kann durch die Erweiterung des Holderweges als Fuß und Radweg schnell vom Baugebiet erreicht werden.

„Hafenäcker II“

Die Bauplätze im ersten Bauabschnitt „Hafenäcker II“ sind bereits vollständig verkauft und bis auf wenige bereits bebaut. Diese werden in absehbarer Zeit bebaut. Es besteht ein Bauverpflichtung von 3 Jahren.

Somit werden für die Ansiedlung junger Familien in Ringingen dringend weitere Bauplätze benötigt.

Bedarfsgerechte Erschließung

Auf Grund des vorliegenden Gesamtkonzeptes werden bereits heute Flächen für die weitere Entwicklung des Gebiets vorgehalten. Zur Erschließung gründete die Stadt Erbach die Bauland- Erschließungsgesellschaft Erbach mbH. Durch die Entwicklung des nächsten Bauabschnittes kann eine bedarfsgerechte Erschließung und Veräußerung sowie eine zeitnahe Bebauung (Bauverpflichtung) gewährleistet werden.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden ermittelt und sind im Bericht zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgeboten und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und ist im Bericht zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Ergebnis sind im älteren Obstbaumbestand artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Um Konflikte zu vermeiden wird die Obstbaumreihe an der Grenze zwischen Flurstück 1503 und 1501/4 als Pflanzbindung festgesetzt und eine externe Maßnahme festgelegt um den Ausgleich der Obstbäume zu schaffen. Die Streuobstbäume westlich des Weges (Flst. 1503) sind aufgrund der Bebauung und der Erschließungsstraße zu roden. Da an den drei am Nordende stockenden alten Obstbäumen besonders geschützte Holzkäferarten vorkommen können, die Bäume jedoch nicht zu erhalten sind, wird eine Maßnahme zum Schutz der Holzkäfer in Form einer Totholzpyramide und weiterhin werden zum artenschutzrechtlichen Ausgleich Nisthilfen und eine Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes festgelegt.

7.3 Immissionen

Westlich des Plangebietes grenzt die Landesstraße L 241 (Blaubeurer Straße) an.

Aufgrund der Erstellung des Kreisverkehrsplatzes im Osten des Plangebietes wird die Ortschaftsgrenze nach Norden verlegt. Somit wird auf Höhe des Bebauungsplanes nur noch eine Geschwindigkeit von 50 km/h und geringer zulässig sein.

Aufgrund des Abstandes von mindestens 70m zu Landesstraße geht die Stadt von keinen erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet aus. Die privaten Grundstücke sind von der Straße abgerückt. Im Anbauverboststreifen von 20,0m zur Landesstraße befindet sich eine private Grünfläche mit Streuobstbäumen. Diese wird als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgelegt.

Es ist mit einer für den ländlichen Raum üblichen Geruchsbelastung zu rechnen.

Für die nächstgelegene Althofstelle im Forsthausweg 7 besteht eine Baulast zum Verzicht auf die genehmigte Tierhaltung.

8. Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte entwickelt und im Gemeinderat beraten. Dabei wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Der Gemeinderat entschied sich 2007 für den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der in mehreren Bauabschnitten bedarfsgerecht und der Siedlungsstruktur entsprechend entwickelt wird.

(L 241) umgesetzt.

Hierzu wird der bestehende Fahrbahnteiler südlich des Kreisverkehrs zurückgebaut.

Untergeordnete Anbindungen erfolgen über den Forsthausweg. Durch einen durchgängigen Fußweg als Verlängerung des Holderweges im Osten des Plangebiets erfolgt eine Vernetzung mit dem Bestand, der Freien Landschaft und dem neuen Wohngebiet.

Zur Umsetzung des Kreisverkehrs wird die nördlich liegende Zufahrt zum Kleingartengebiet „Hirtenweg“ aus verkehrstechnischen Gründen geschlossen.

Das Plangebiet kann bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten von West nach Ost realisiert werden, da die Entwässerung in Richtung Westen erfolgt.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur werden Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Es sind keine speziellen Dachformen vorgeschrieben. Lediglich eine Dachneigung ist vorgegeben. Durch die Regelung der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen fügen sich die Gebäude in die vorhandene Baustruktur ein.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Wasserversorgung wird durch die Verlängerung der Leitungen in den bestehenden Straßen gewährleistet.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke im Nordwesten jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhalten. An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschließlich der Straßenflächen angeschlossen. Die Versickerung des Oberflächenwassers findet dort zentral in den Sickerbecken im Westen des Plangebiets statt. Die Sickerbecken sind zum Schutz vor Überlauf mit einem Notabfluss zu versehen, der das Wasser in die natürliche Abflussmulde in Richtung Erlenbach ableitet.

Die Baugrundstücke 32-35, 42-44 und 46-50, im Südosten des Plangebietes, können aufgrund der Höhensituation nicht im Trennsystem entwässert werden. Diese werden stattdessen im Mischsystem entwässert. Für das Niederschlagswasser der Dachflächen sind Retentionszisternen zu erstellen.

Die Zisternengröße wird abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachflächen im schriftlichen Teil angegeben.

9.2 Müllentsorgung

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

9.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Verfahren nach §13b BauGB sind nur Wohnnutzungen zulässig. Diese können durch entsprechende Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzt werden.

Das Plangebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Zielsetzung des §13b BauGB umzusetzen sind daher nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Aus demselben Grund werden die allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Um die Höhenentwicklung des Gebiets bezogen auf die Straßenhöhe zu regulieren, wird für jedes geplante Grundstück eine maximale EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) festgelegt. Diese ist in der Planzeichnung eingetragen.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Größe der geplanten Grundstücke und der geplanten Verdichtung differenziert festgelegt.

WA 1

Im Westen ist im Teilgebiet WA 1, bei kleinen Grundstücksgrößen, eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Wie im angrenzenden Bebauungsplan sind dort nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Somit wird ein Abschluss des Baugebietes zur freien Landschaft geschaffen.

WA 2

Entlang der Straße A kann im Teilgebiet WA 2, bei mittleren Grundstücksgrößen und einer Grundflächenzahl von 0,35, eine der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechenden baulichen Dichte in zweigeschossiger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

WA 3

Entlang der Straße B im Teilgebiet WA 3 sind im zentralen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Bebauung im Forsthausweg, eine weniger verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Gebäude sind in maximal zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu erstellen.

WA 4 , WA 5

Östlich der Straße C ist eine verdichtete Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zweigeschossiger geplant (WA 4, WA 5). Aufgrund der hier vorgesehenen höheren Verdichtung in Richtung Blaubeurer Straße wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

WA 6

Im Teilgebiet WA 6 sind bei einer hohen Verdichtung außer Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäusern (Hausgruppen) zulässig.

Höhenbegrenzung

WA 1-3

In den Teilgebieten WA 1-3 wird die Gebäudehöhe wie im angrenzenden Bebauungsplan „Hafenäcker II“ auf max. 8,50m festgelegt. Durch diese Festlegung entstehen Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise. Bei einer 2-geschossigen Bauweise wird die Dachneigung entsprechend flacher, als bei eingeschossigen Gebäuden.

WA 4, WA 6

In den Teilgebieten WA 4 und 6 wird die Gebäudehöhe bei 2-geschossiger Bauweise der Einzel- Doppel- und Reihenhäuser auf 10,0m erhöht. Somit ist eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei steilerer Dachneigung möglich. Es wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgelegt, so dass keine zu hohen Gebäudeansichten entstehen können.

WA 5

Im Teilgebiete WA 5 sollen Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossen ermöglicht werden. Hierzu wird die maximale Gebäudehöhe auf 11,0m festgelegt um noch im Dachgeschoss Wohnungen unterbringen zu können. Die Traufhöhe wird jedoch auf maximal 6,30m begrenzt. Somit entstehen auch hier keine Gebäudeansichten die dreigeschossig wirken.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Durch die weit gefassten Baugrenzen wird eine optimale bauliche Nutzung der Baugrundstücke entsprechend den künftigen Nutzungsansprüchen gewährleistet

10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA3 ist festgelegt, Gebäude als Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise zu errichten. Entsprechend der offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, die Gebäudelänge der Hauptbaukörper ist jedoch auf 18 m begrenzt.

In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 ist festgelegt die Gebäude als Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Im Teilgebiet WA 6 sind zusätzlich noch Hausgruppen möglich. Die Gebäudelänge wird dabei von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen begrenzt, maximal sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6) auf zwei beschränkt. Daraus resultieren unter anderem verträglichere Erschließungsfolgen, wie Verkehrsaufkommen und Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Im Osten des Baugebiets wird im Teilgebiet WA 5 für Mehrfamilienhäuser bis zu 8 Wohnungen pro Gebäude zugelassen. Die höhere Anzahl der Wohneinheiten wird aufgrund der höheren Wohndichte in Richtung der L 241 geplant. An diese Gebäude grenzt die nicht bebaubare private Grünfläche, im Osten des Gebiets, an.

Diese Vorgaben der Bauweise und höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

10.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse mit Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ergebnis der Ermittlung der betroffenen Umweltbelange werden Festlegungen zu Pflanzgebieten, öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzbindungen getroffen.

Durch die Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und der Eingrünung durch Sträucher entlang der Westgrenze des Plangebietes ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes und ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Die Durchgrünung des Wohngebietes trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

10.6 Starkregen

Zur Vermeidung von kleineren Überschwemmungen (Schlamm und Regenwasser) bei Starkregeneignissen von den nördlich, oberhalb des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die dortigen Gartenflächen werden außerhalb des Plangebietes Entwässerungsgräben erstellt.

Die zum Bebauungsplanvorentwurf angestrebte Umsetzung einer geschlossenen und dichten Mauer auf privaten Flächen ist schwierig umzusetzen, da diese vor einer Bebauung komplett erstellt werden müsste.

Um die dort angrenzenden Baugrundstücke vor Starkregen zu schützen wird die Stadt im Zuge der Erschließungsplanung Entwässerungsgräben erstellen. Die Gräben werden entsprechend ausgelegt, dass die privaten Flächen nicht überschwemmt werden.

Der Abfluss des Außengebieteswassers wird durch Ableitungen an den jeweils tiefsten Stellen des Hanges in den Regenwasserkanal gewährleistet.

Die Abflussmengen und die Umsetzung der Schutzmaßnahmen vor Außengebieteswasser werden im Zuge der Erschließung umgesetzt und mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgestimmt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten) soll ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Aus gestalterischen Gründen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dies gilt nicht für die zulässigen Solaranlagen. (Solarthermie-/ bzw. Photovoltaikanlagen)

11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz die Flächenversiegelung gering zu halten, werden Regelungen für die Stellplatzherstellung und Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. Mit Grund und Boden ist entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

11.3 Abstandsflächen

Es werden spezielle Regelungen zu den Abstandsflächen der Gebäude abweichend von der Landesbauordnung getroffen. Diese Regelungen sind notwendig um keine zu geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu erhalten. Ziel ist es unter anderem, dass bei Pultdachgebäuden mit entsprechend hohen Wandhöhen der Abstand zum Nachbargrundstück entsprechend groß ist, um Einschränkungen für das Nachbargrundstück zu vermeiden.

12. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,97 ha | 62,0 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,49 ha | 10,2 % |
| Private Grünfläche | ca. 0,45 ha | 9,4 % |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 0,69 ha | 14,4 % |
| Gehwegfläche | ca. 0,19 ha | 4,0 % |
| <hr/> | | |
| Geltungsbereich | ca. 4,79 ha | 100 % |

Reutlingen, den 01.07.2021

Erbach, den 01.07.2021

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

Achim Gaus
Bürgermeister