

## Begründung

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Steigäcker“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Steigäcker“

### Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw

---

#### 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 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  
7. Städtebauliche Konzeption
  
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltanalyse
  - 8.2 Artenschutz
  
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
  
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 10.2 Stromversorgung
  - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 11.3 Bauweise
  - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
  
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke
  
13. Flächenbilanz

**Anlage: - Umweltinformation zum Bebauungsplan „Steigäcker“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 26.11.2019**

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Neuweiler liegt im Zentrum des Landkreises Calw ca. 20 km südwestlich von Calw und ist dem Regierungsbezirk Karlsruhe zugehörig.

Neuweiler besteht aus dem Hauptort Neuweiler mit Hofstett und den Teilorten Agenbach, Breitenberg, Gaugenwald, Oberkollwang und Zwerenberg. Die Gemeinde hat rund 3.150 Einwohner (Homepage, Stand 30.06.2020). Im Hauptort leben derzeit ca. 1.000 Einwohner

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Neuweiler.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde verfügt für die Wohnbauentwicklung derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen in Neuweiler im Gewann „Steigäcker“ ein Baugebiet zu entwickeln.

Im Herbst 2019 hat die Gemeinde für das Plangebiet „Steigäcker“ ein Strukturkonzept entwickelt, welches in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde.

Im Vorfeld dazu haben im gesamten Gemeindebereich, Untersuchungen mit intensiven Eigentümergesprächen, stattgefunden welche Flächen zur Verfügung stehen und entwickelt werden können.

Die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorhanden. Das Baugebiet mit insgesamt ca. 30 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Für die langfristige Entwicklung sind mehrere Bauabschnitte möglich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 26.11.2019 gefasst.

## 3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 8.415 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Es ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltinformation 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.

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.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie in diesem Fall die Ersatzmaßnahmen für die Vögel und Fledermäuse, 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 Gemeinde Neuweiler 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 Ar-

beitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

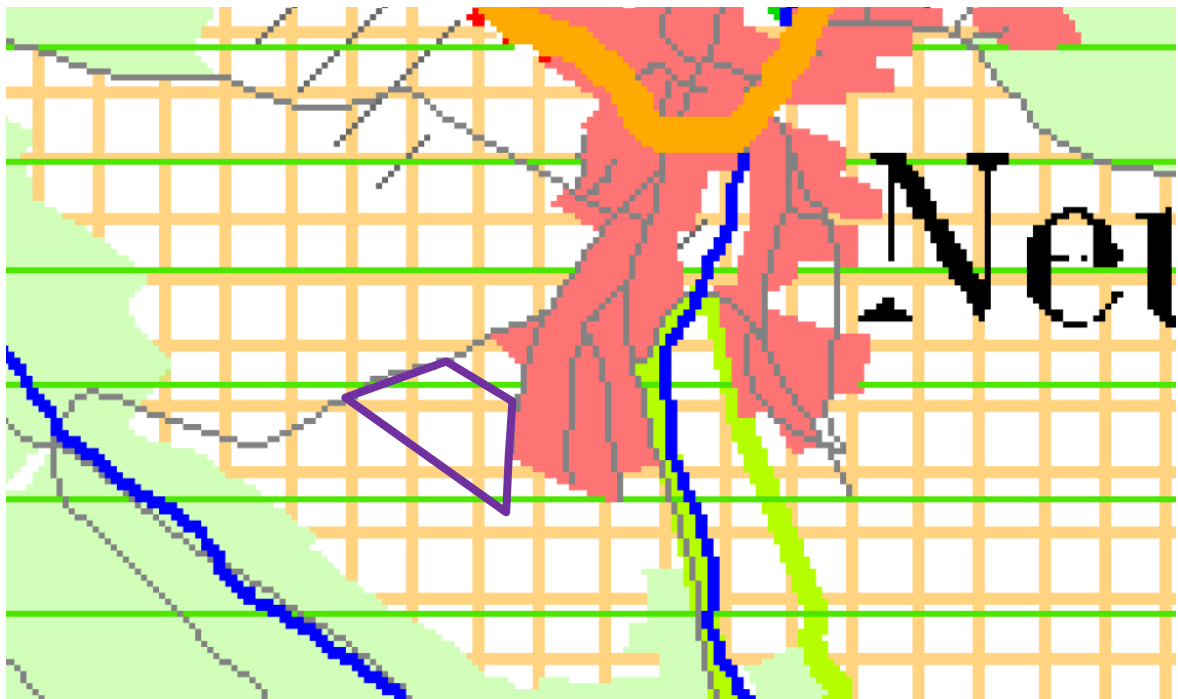
## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Der Bereich des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Mindestflur (Landwirtschaft) und Erholung und Tourismus dargestellt. Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan tangiert.

Der Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2004/2015 formuliert im Kapitel 1.2 Grundsätze für die räumliche Ordnung und Gestaltung der Region. Der Grundsatz (13) „In den Waldlandschaften ist das bestehende Freiflächenverhältnis Offenland – Wald zu erhalten bzw. zu verbessern. Bei Bauvorhaben sind Waldstandorte in die Alternativenprüfung einzubeziehen. In Agrarlandschaften sind die verbliebenen Waldflächen zu schonen.“ spielt dabei für Neuweiler eine zentrale Rolle.

Im Kapitel 3.3.3 Landwirtschaft wird unter Grundsatz (4) Sonderaufgabe Mindestflur ausgeführt, dass „ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob an einer anderen Stelle ein Rückversetzen des Waldrandes möglich ist.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald 2015

## 5. Örtliche Planungen

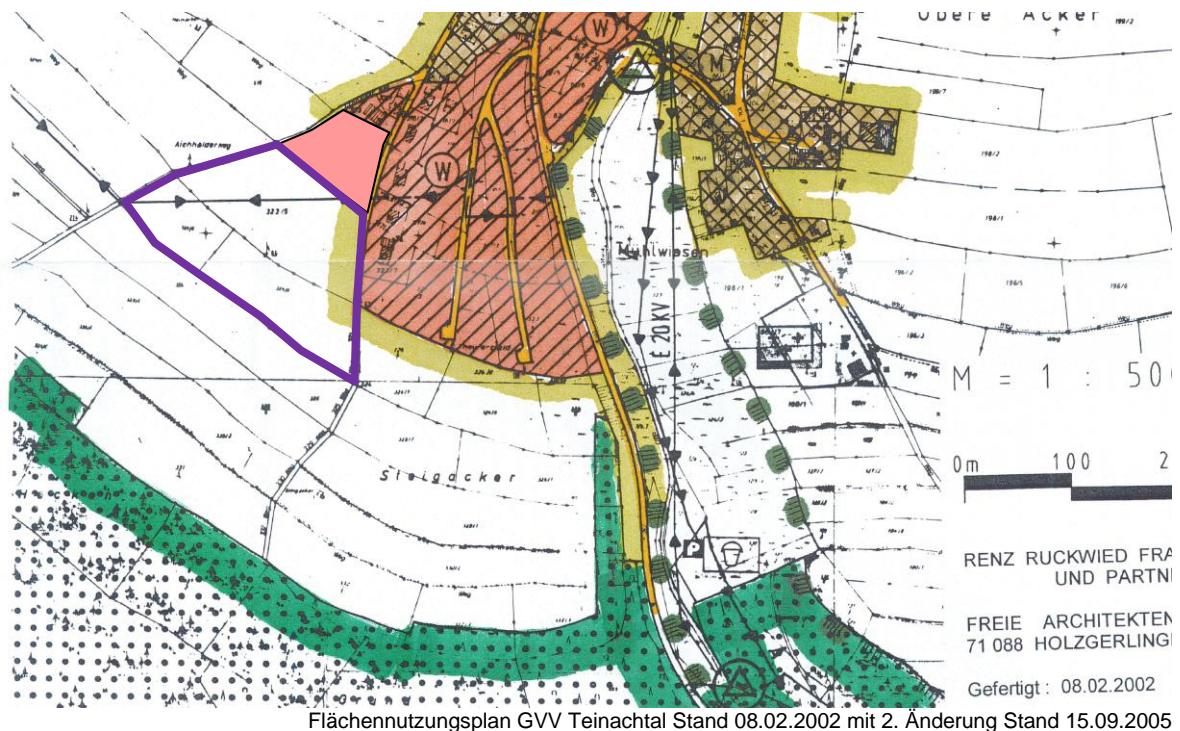
### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal in der derzeit gültigen Fassung weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die

Landwirtschaft aus. Außerdem ist noch eine Freileitung dargestellt die aber mittlerweile unterirdisch verlegt wurde.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, die im Rahmen der Fortschreibung (2005) entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ausgewiesen wurden. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

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.



## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerenberger-Aichhalder Weg“, rechtskräftig seit 21.06.2006, an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Halde“, rechtskräftig seit 20.06.1991, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

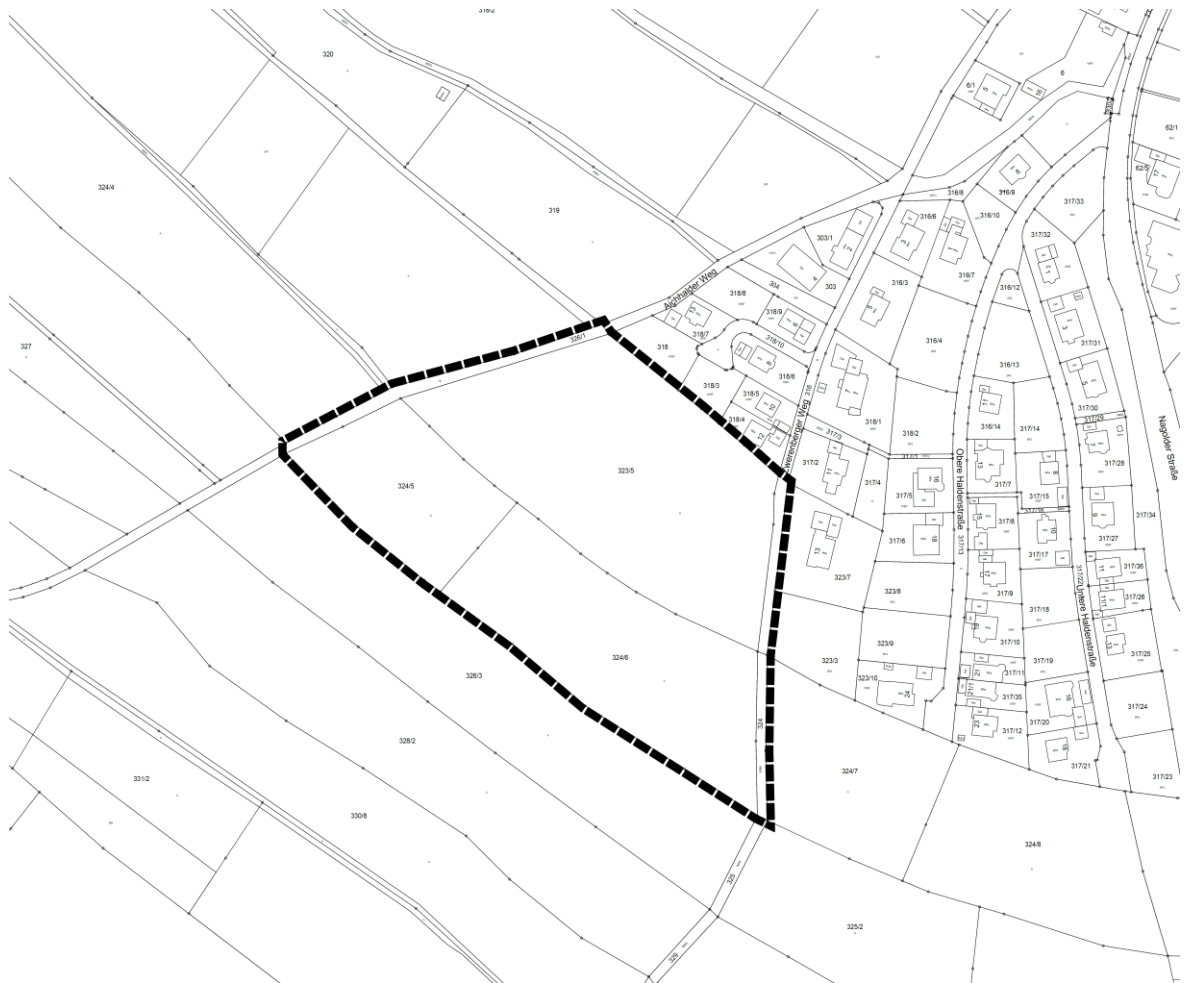
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,9 ha und befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Neuweiler anschließend an die Wohngebiete „Halde“ und „Zwerenberger-Aichhalder Weg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 323/5, 324/5, 324/6, 316 (teilweise); 324 (teilweise) sowie 326/1 (teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Steigäcker“, Abbildung ohne Maßstab

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Wiesen- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden mit ca. 667,0 m ü NHN. Der Tiefpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Süden mit ca. 654,0 m ü NHN. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches von Norden nach Süden um ca. 13 m ab.

Im Nordosten auf dem Flst. Nr. 323/5 befinden sich vereinzelt Streuobstbäume. Teile davon werden als Pflanzbindung gesichert. Im Südwesten entlang Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 324/6 befindet sich eine Feldhecke die ein mittlerweile geschütztes Biotop darstellt. Auch dieses wird im Bebauungsplan als Pflanzbindung gesichert.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Zwerenberger Weg. Vorgesehen ist eine Ringerschließung über die Straßen A, B und C mit einem im Nordwesten und Südwesten abgehenden Erschließungsast, der eine spätere Erweiterung des Baugebietes ermöglicht. Die Straßenbreiten werden mit 5,5 m festgesetzt. Ein separater Fuß- und Gehweg ist nicht vorgesehen. Über eine verkehrsrechtliche Anordnung hat die Gemeinde die Möglichkeit die zulässige Geschwindigkeit für PKW's im Sinne der Verkehrssicherheit zu regeln. Die innenliegenden Grundstücke 25 und 28 werden mittels Erschließungsstich mit einer Breite von 3,5 m erschlossen. Die Erschließungsplanung ist damit auf einen möglichst wirtschaftlichen Ausbau ausgelegt. Die Erschließung der Grundstücke 5 bis 10

über den Aichhalder Weg ist aufgrund der fehlenden Straßenbreite und der fehlenden Anschlussmöglichkeiten nicht möglich. Um eine Verbindung zwischen dem Aichhalder Weg und dem Zwerenberger Weg zu ermöglichen, wird eine fußläufige Anbindung der Straße A an den Aichhalder Weg geschaffen.

Insgesamt werden 30 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 540 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die neben der Funktion als Retentionsfläche für Regenwasser auch der Ortsrandeingrünung dient. Ebenfalls ausgewiesen wird eine private Grünfläche im Norden auf den Grundstücken 1 – 5 die insbesondere eine Auflockerung zwischen dem Wohngebiet Zwerenberger Weg und Steigäcker ermöglicht.

## 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 Umweltinformation wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Aus der Prognose der Umweltauswirkung wird folgendes zitiert:

*„Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Hierdurch wird sich der Versiegelungsgrad zwangsläufig erhöhen.*

*Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ein.*

*Es tritt ein Verlust eines Streuobstbestandes ein. Innerhalb des Vorhabenbereiches sind fünf Bäume aufgrund von Höhlungen als potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse zu werten, drei dieser Bäume sind als potenzielles Bruthabitat für Vögel geeignet.*

*Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärm- und Luftbelastungen sind nicht zu erwarten.*

*Die bioklimatische Situation wird nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.*

*Aufgrund des Verlustes von Streuobstbeständen und durch die geplante Wohnbebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich.*

*Es tritt eine Beeinträchtigung des 500 m Suchraumes des Biotopverbundes mittlerer Standorte ein. Suchräume sind als potenzielle Verbundräume zu werten, in denen Trittssteinbiotope gesucht bzw. entwickelt werden oder bestehende Kernflächen erweitert werden sollen. Diese Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes bestehen auch bei einer Realisierung des geplanten Baugebietes auf den südwestlich angrenzenden Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes mittlerer Standorte ist daher nicht zu erwarten.*

*Die nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke entlang der südwestlichen Grenze wird erhalten.*

*Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch den Verlust des Streuobstbestandes, der als historisches Kulturlandschaftselement einzuordnen ist.“*

### 8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde am 10.10.2019 Habitatpotentialabschätzung erstellt. Aus der Prognose der Umweltauswirkung wird folgendes zitiert:

*„Für die relevanten Käferarten ist der Streuobstbereich als nicht geeignet zu werten. Hinzu kommt die Höhenlage des Vorhabenbereiches mit ca. 680 m NN, die bereits ein Vorkommen des Eremiten ausschließt.*

*Geeignete Strukturen für Reptilien wurden während der Begehung nicht festgestellt, so dass deren Vorkommen als unwahrscheinlich zu werten ist.*

*Aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen ist Vorhabenbereich für die Artengruppe der Vögel sowie für Fledermäuse aus der Gruppe der Säugetiere von Bedeutung. Diese werden im Folgenden näher betrachtet.*

*Vögel*

*Im Bereich der Streuobstbestände sind neben weit verbreiteten Vogelarten (häufige Gehölzbrüter) auch wertgebende Arten wie z. B. Gartenrotschwanz und Feldsperling zu erwarten. Die Arten müssen eine gewisse Verträglichkeit in Bezug auf die bestehenden Störungen des angrenzenden Wohngebietes aufweisen.*

*Entlang der Nordwest- und nahe der Südwestgrenze bestehen Streuobstbestände. Im Nordosten sowie teilweise an der Ostgrenze schließt sich die Bebauung von Neuweiler an. Die hierdurch eintretende Kulissenwirkung führt dazu, dass der Vorhabenbereich sowie die angrenzenden Flächen von der Feldlerche gemieden werden.*

*Fledermäuse*

*Aufgrund der festgestellten Baumhöhlungen in den Obstbäumen sind Sommerquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen möglich. Es ist von einem potenziellen Vorkommen weit verbreiteter Arten wie z. B. der Zwergfledermaus auszugehen. Der Bereich der Streuobstwiese ist als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse anzunehmen.*

*Insgesamt werden als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die Anbringung von 15 Quartierhilfen für Fledermäuse und 9 Nisthilfen für Vögel als Festsetzung in den Schriftlichen Teil übernommen.*

## **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 Hauptort Neuweiler 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 „Steigäcker“ 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 Gemeindegebiet 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 Gemeinde 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 Gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

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

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde. 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. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

### **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 Gemeinde gewährleistet.

## **11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Steigäcker“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung wie in den angrenzenden Bebauungsplänen „Halde“ und „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ 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 „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ist eine Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig und eine Traufhöhe von 5,5 m. Als Zahl der Vollgeschosse sind hier II Vollgeschosse zulässig. Damit bleibt der aktuelle Bebauungsplan in der maximalen Gebäudehöhe 0,5 m niedriger als der angrenzende Bebauungsplan Zwerenberger-Aichhalder Weg. Die um 0,8 m erhöhte Traufhöhe bzw. 0,5 höhere Gebäudehöhe bei Pultdächern wird 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 „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ ebenfalls mit 0,4 ausgewiesen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der möglichen Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt und damit gegenüber dem Bebauungsplan „Zwerenberger-Aichhalder Weg“ um 0,2 erhöht.

### 11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

### 11.4 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Süden des Baugebietes sieht der Bebauungsplan größere Grundstücke vor um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Gebietes WA2 im Gegensatz zu dem Gebiet WA1, in dem die Zahl der zulässigen Wohnungen beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten begrenzt ist, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

### 11.5 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 11,5 m ausreichend dimensioniert.

### 11.6 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.

### 11.7 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 durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öf-

fentlichen Raums bei. Im Norden werden die bestehenden Streuobstbäume durch drei weitere Pflanzungen ergänzt.

## 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

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,10 ha	73,7 %
Verkehrsfläche	ca. 0,46 ha	16,1 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,21 ha	7,4 %
Private Grünfläche	0,08 ha	2,8 %
Geltungsbereich	ca. 2,85 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	30
500 – 549 m <sup>2</sup>	4
550 – 599 m <sup>2</sup>	0
600 - 649 m <sup>2</sup>	3
650 - 699 m <sup>2</sup>	1
700 - 799 m <sup>2</sup>	18
Über 800 m <sup>2</sup>	4
Baugrundstücksgrößen von... bis...	540 m <sup>2</sup> - 1110 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>

Gebäudeanzahl	30 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser (28) 1,5 WE pro Geb.	42 WE
Mehrfamilienhaus (2) 6,0 WE pro Geb	12 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	135 EW
---------------------------------	--------

---

Nettowohndichte	64 EW/ha
Bruttowohndichte	47 EW/ha

Reutlingen, den

Neuweiler, den

Clemens Künstler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Martin Buchwald  
Bürgermeister