
Begründung

1. Bebauungsplan „Ortszentrum“

2. Örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum“

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
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz
 - 7.2 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.2 Verkehrskonzept
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.4 Höhenlage der Gebäude
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
12. Flächenbilanz

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 3.198 Einwohner (Stala BW Stand 04/2021). Im Hauptort leben derzeit ca. 1.100 Einwohner. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Neuweiler.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, „Ortszentrum“ in Neuweiler, soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung von Wohn- und Nebengebäuden geschaffen werden. Hintergrund der Nachverdichtung ist das Leader-Konzept mit Schwerpunkt Seniorenwohnen („Innovative, barrierearme Wohnformen mit Betreuungsmöglichkeit für ältere Menschen zur Belebung der Ortszentren“) aus dem Jahr 2014.

Die Nutzung des Quartiers ändert sich durch erfolgte Projektentwicklung nicht wesentlich – es wird Wohnen verdichtet, soziale Nutzung angeordnet und das Ortszentrum als dörflicher Treff- und Mittelpunkt belebt. Durch den Wegfall ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude hat sich bereits der Gebietscharakter von einem ursprünglichen Dorfgebiet mit landwirtschaftlicher Prägung bereits in ein klassisches Mischgebiet gewandelt.

Vorherrschend im zu betrachtenden Areal ist eine dörfliche Gebietsstruktur. Die Grundstücke sind gemischt genutzt zu Wohnzwecken und sonstigen Nutzungen. Bebaut sind sie mit Einzelhäusern sowie Nebengebäuden und Garagen.

Es liegt eine konkrete Anfrage eines Bauherrn für den Wildbader Weg 10 – Teilabbruch und Umnutzung des Bestandsgebäudes) sowie der Erweiterung mit Wohn- und sozialer Nutzung (Begegnungsstätte, Tagespflege und ambulant betreute Wohngemeinschaft) vor. Die bauliche Ergänzung geht angemessen auf die ortsbildprägende Umgebungsbebauung ein. Die Planungskonzeption des Areals berücksichtigt dabei den Umgebungsschutz der Kirche.

Da aus der Sicht der Gemeindeverwaltung keine Einwände gegen dieses Vorhaben bestehen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden. Bisher wird das Gebiet planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Bauliche Entwicklungen setzen stets das „Einfügen“ in die Umgebungsbebauung voraus. Da die beabsichtigte Erweiterung diesem Umstand nicht zwingend Rechnung tragen kann, wurde mit der Landratsamt Calw, die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgestimmt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit der angedachten Nutzung und baulichen Erweiterung zu schaffen.

Da mittelfristig weitere Gebäude im Plangebiet ergänzt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ überplant, sowie für zukünftige Bauvorhaben klargestellt werden sollen, wird das Plangebiet auf das gesamte Quartier zwischen „Wildbader Weg“, „Rathausgasse“ und „Marktstraße“ ausgedehnt.

Durch die Nachverdichtung kann mehr Wohnraum im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - im Ortszentrum geschaffen werden.

3. Verfahren

Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt ca. 7.300 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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 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

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan tangiert. Der Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsbereich dargestellt.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal in der derzeit gültigen Fassung weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend als gemischte Baufläche und die beiden Flst. Nr. 48/3 und 396/39 (Standort des Rathauses und der Feuerwehr) als Gemeinbedarfsfläche aus.

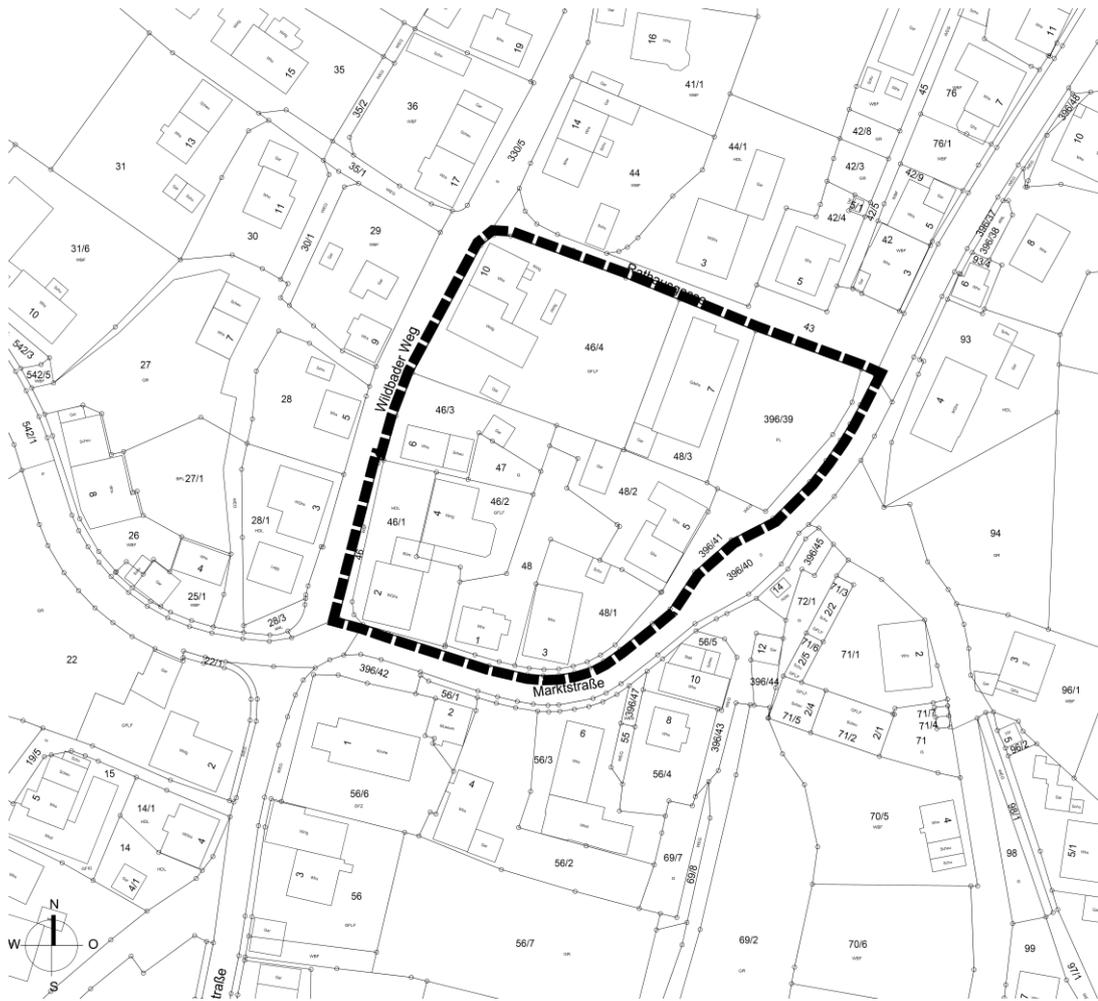
Als Planzeichen sind noch die Eintragungen öffentliche Verwaltung, kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr enthalten. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus und Feuerwehr sind auch in dem ausgewiesenen Kerngebiet zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 0,82 ha groß. Es befindet sich östlich des "Wildbader Weges", südlich der "Rathausgasse" und nördlich und westlichen der „Marktstraße“ im Ortszentrum von Neuweiler. Das Rathaus mit Feuerwehr von Neuweiler befindet sich innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Neuweiler und ist überwiegend bebaut. Im Nordosten befindet sich das Rathaus mit Feuerwehr. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine aktiven landwirtschaftliche Hofstellen mehr. Das Gelände fällt von Westen Wildbader Weg nach Osten Marktstraße um ca. 7,0 m. Im Südwesten überlagert der Bebauungsplan geringfügig den Bebauungsplan Hofstätter Straße, rechtskräftig vom 22.05.2001. Andere Bebauungsplan im direkten Umfeld sind keine vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich einige Bäume. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des seit dem 21.04.2016 ausgewiesenen förmlichen Sanierungsgebietes „Ortsmitte“.

Aus den neuen Starkregengefahrenkarten des Ingenieurbüros Heberle für Neuweiler ist erkennbar, dass der Bereich um das Baugebiet kein „Hotspot“ darstellt. Für die zukünftige Entwässerungsplanung müssen die Starkregenereignisse bei der Annahme einer Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes mit berücksichtigt werden.

7. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Biotop, Naturdenkmäler oder Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine vorhanden.

7.1 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt (Anlage zur Begründung vom 05.11.2021).

Dem Arten- und Naturschutz wird durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzbindungen) im Schriftlichen Teil ausreichend Rechnung getragen. Im Entwurf wurde zusätzlich eine Maßnahme zum Schutz von Insekten vor Beleuchtung aufgenommen.

7.2 Immissionsschutz

Die Gemeinde Neuweiler hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit der Problematik der Emissionen landwirtschaftlicher Hofstellen auseinandergesetzt.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass sich im innerörtlichen Bereich einige kleinere Hofstellen befinden, die jedoch keine Tierhaltung mehr betreiben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung wäre bei einigen Betrieben theoretisch zwar möglich, allerdings wird dies wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der nicht mehr bestehenden Genehmigungsfähigkeit aus tierschutzrechtlicher Sicht im innerörtlichen Bereich de facto nicht mehr stattfinden.

Lediglich nordwestlich des Plangebiets existiert noch eine aktive Tierhaltung. Diese führt in der direkt angrenzenden Wohnbebauung zu deutlich höheren Geruchsimmissionen als im Plangebiet. Ferner werden die Gerüche aus dieser Tierhaltung wegen der vorherrschenden südwestlichen Windrichtungen nur selten im Plangebiet wahrnehmbar sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise Tiergerüche wahrgenommen werden, die jedoch als ortsüblich anzusehen sind.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird nach der Art seiner Nutzung als Kerngebiet festgelegt. Es können Gebäude bis zu einer dreigeschossigen Bauweise entstehen.

Die bauliche Ergänzung geht angemessen auf die ortsbildprägende Umgebungsbebauung ein. Die Planungskonzeption des Areals berücksichtigt dabei den Umgebungsschutz der Kirche. Die geplante absolute Gebäudehöhe von 651,00 m des Anbaus Wildbader Straße 10 in Flachdachbauweise unterschreitet die Gebäudehöhe des Bestandsgebäude (Firsthöhe) um mehr als 1,0 m. Auch die benachbarten Gebäude Wildbader Weg 14 mit einer absoluten Firsthöhe von 651,50 m, Wildbader Weg 6 mit einer absoluten Firsthöhe von 651,40 m, Wildbader Straße 4, mit einer absoluten Firsthöhe von 653,10 m und Wildbader Weg 2 mit einer absoluten Firsthöhe von 653,20 m wird deutlich unterschritten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des seit dem 21.04.2016 ausgewiesenen förmlichen Sanierungsgebietes „Ortsmitte“.

Aus dem städtebaulichen Neuordnungskonzept lassen sich für das Plangebiet folgende Ziele ableiten:

- Umbau des Rathausgebäudes

Energetische Sanierung des Rathauses, barrierefreier Zugang von hinten, bürgerfreundlicher Ausbau des Rathauses

- Aufwertung Rathausplatz

Belebung durch Nutzungsintensivierung des Erdgeschosses des Rathauses, Integration des Bachlaufes (Teinach) in den öffentlichen Platz / Raum

- Schwerpunkt Senioreneinrichtung

Entwicklung Bereich Wildbader Weg 4,6,10, Senioren-/Mehrgenerationenwohnen, Begegnungsstätte, Arztpraxis, Einkaufen – Grundversorgung, Erhalt / Integration –

soweit möglich – der ortsbildprägenden Gebäude, Reaktivierung Gasthof Lamm

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein erster Schritt in die Innenentwicklung des Ortszentrums gemacht. Die Renaturierungsvorgaben zum Umgang mit der verdolten Teinach werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer ggfs. anschließenden Planung verbindlich mit dem Landratsamt abgeklärt. Der Bebauungsplan steht dem nicht im Weg.

Zum Sachverhalt der Renaturierung der Teinach im Bereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich geprüft. Aufgrund folgender Punkte ist eine Umsetzung derzeit nicht möglich:

- Die Teinach ist in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 102 m verdolt. Von diesen 102 m Länge entfallen auf das Flst. Nr. 396/36 eine Länge von 29 m. Der Rest der Verdolung ist entweder Privateigentum, Gemeindestraße oder Landesstraße. Auf diesem Flächen scheidet eine Renaturierung perse aus. Auf dem gemeindeeigenen Flst. Nr. 396/36 wiederum befinden sich im Bereich der Verdolung Parkplätze und die Feuerwehrausfahrt. Außerdem befinden sich in diesem Bereich vier wertgebende und für den öffentlichen Platz vor dem Rathaus identitätsstiftende Bäume die bei einer Öffnung so nicht mehr haltbar wären.
- Es würde zu einer unverhältnismäßigen Verkleinerung des öffentlichen Platzes führen, so dass keine ausreichende Fläche für Feste und zur Aufstellung der Feuerwehr mehr vorhanden wären. Zusätzlich zum bereits bestehenden Defizit der prekären öffentlichen Parkplatzsituation im Ortskern würde sich diese Situation nochmals verschlimmern.
- Technische ist eine Öffnung aufgrund der Tiefe der Teinach von bis zu 4 m in diesem Bereich nicht möglich.
- Es würde zu einem zusätzlichen Hochwassergefahrenrisikobereiches kommen.
- Naturschutzfachlich kann auf so einer kleinen Fläche mit den bestehenden Randbedingungen und Vorfindlichkeiten keine hochwertige artenreiche Renaturierung stattfinden.
- Nach Erhebungen der Gemeinde in den letzten Jahren führt die Teinach in den Sommermonaten zwischen Mai und September nicht ausreichend Wasser um dieses Element in diesem Bereich erlebbar zu machen.
- Die Gemeinde kann die finanziellen Aufwendungen die zunächst für den Bau und später die Unterhaltung anfallen, nicht tragen.

Die bei der Aufstellung des Maßnahmenkonzeptes 2016 für das integrierte Entwicklungskonzept im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung formulierte Idee der „Integration des Bachlaufes“ war damals technisch nicht geprüft. Zwischenzeitlich liegen die oben genannten Erkenntnisse vor die zu einem anderen Ergebnis kommt.

Die Steuerung und Gestaltung des Ortszentrum, welches innerhalb des förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ liegt, sind aus Sicht der Gemeinde, mehr eine Sache des städtebaulichen Förderprogrammes als eines welches in Form von starren Festsetzungen eines Bebauungsplanes angegangen werden soll. Die Gemeinde ist immer noch der Auffassung, dass für die Gestaltung des Bereiches insbesondere die Eigentümer der Flächen Interesse daran haben müssen. Die Gemeinde führt hierzu stetig Gespräche um die Ziele des Entwicklungskonzeptes gemeinsam mit den Bürgern zu erreichen. Zwar kann der Bebauungsplan hier flankierend die städtebaulichen Rahmenplanung absichern, jedoch hält dieser keine direkte Beteiligung und Mitwirkungsmöglichkeiten so wie es das Sanierungsprogramm leisten kann bereit. Die Gemeinde ist davon überzeugt, dass unabhängig

der Festsetzungen des Bebauungsplans, gestalterisch durch das Sanierungsprogramm sich dieser Bereich in den nächsten Jahren weiterentwickelt.

8.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen. Die Gemeinde hat am 08.02.1994 mittels Stellplatzsatzung geregelt, dass pro geschaffene Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan macht hiervon eine Abweichung. Der Plangeber möchte das in diesem Bereich die gesetzlich geltende Regelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg Anwendung findet. Aus diesem Grund wird auf eine neue Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze verzichtet.

Es können Überschneidungen von zeitlich versetzten Nutzungen berücksichtigt und reduzierend in Ansatz gebracht werden, bei entsprechender Begründung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

9.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Eine Entwässerung erfolgt im bestehenden Mischsystem.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch das Abfallkonzept des Landkreis Calw gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Gebietskategorie entspricht der gemischten Bebauung aus klassischen Wohngebäuden, Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus und Feuerwehr), Parkplatznutzung, Geschäftsstelle einer Bank, Pfarrhaus der Kirchengemeinde, Gaststätte und betreutes Seniorenwohnen. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebietes keine mehr vorhanden.

Um diesen Nutzungskatalog vollständig abzudecken werden keine Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Lediglich Tankstellen sind hier nicht zulässig. Aufgrund der Nutzungsstruktur des Gebietes wäre bei einer solchen Einrichtung mit Nutzungskonflikten zu rechnen, die vermieden werden sollen.

Um dennoch die vom Landratsamt geforderte Maßgabe der planerischen Überlegungen anzuwenden, wurde das Kerngebiet im MK 1 und MK 2 unterteilt. Innerhalb des MK 2 in dem sich das Rathaus mit Feuerwehr sowie die geplante Anlage für soziale Zwecke befindet wurde deswegen die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dies sichert eine zukünftige Zweckentfremdung dieser fußläufig so günstig gelegenen Einheiten im Ortszentrum. Hier soll auf lange Sicht weiterhin die

Nutzung im Bereich Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur vorbehalten bleiben.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet mit den nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 würde an dieser Stelle dem Bestand und dem Wunsch nach verdichteter Bebauung im Ortszentrum entsprechend dem Namen des Bebauungsplanes nicht gerecht werden. Eine überschlägige Berechnung der Grundflächenzahl ergibt heute bereits für die meisten Grundstücke innerhalb des Gebietes einen Wert von ca. 0,7. Die Gemeinde möchte die Nachverdichtung im Ortszentrum forcieren und wählt deswegen bewusst das Kerngebiet aus.

Um die jungen Familien im Ortskern halten zu können sollen die erforderlichen Bauflächen in den Bestand integriert werden. Auch im ländlichen Raum steigt die Nachfrage nach Mietwohnen stark an.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl, und die Zahl der Vollgeschoße bestimmt.

Auf diese Weise kann die zukünftige Bebauung in Größe und Kubatur an die bestehenden Gebäude in der Umgebung angepasst werden. Die Umgebung ist durch große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die den dörflichen Charakter Neuweilers ausmachen geprägt. Der Maßstab von Neuweiler bleibt gewahrt.

Nicht berücksichtigt wurde insbesondere die Anregung des Landratsamtes aus dem Kerngebiet ein Wohn- oder Mischgebiet zu machen. Dies insbesondere aus dem Grund, dass so, eine Nachverdichtung des Bereiches nicht möglich wäre. Grundflächenzahlen > 0,8 sind erforderlich. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung in den Erdgeschossen des MK 2 wird das Kerngebiet nach Maßgabe der planerischen Überlegungen gegliedert.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg geltenden Grenzabstände werden reduziert. Dies dient der Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Bestandssituation in der oftmals der seitliche Grenzabstand unterschritten wird.

Die großzügige überbaubare Grundstücksfläche dient ebenfalls der Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes.

10.4 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird max. 1,5 m über der Bezugshöhe festgelegt. Die Bezugshöhe ist die Straßenachse in der Mitte des Grundstückes. Die Festlegung der Bezugshöhe nimmt Rücksicht auf die vorhandene örtliche Baustruktur. Da das Gelände im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Bezug auf die Straßenhöhe variiert, können Ausnahmen zugelassen werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein vertretbares Maß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht werden. Insbesondere die Dachlandschaft wirkt ortsbildprägend. Daher werden Vorschriften über die Dachform, die Dachneigung,

die Dacheindeckung und die Dachaufbauten getroffen. Zusätzlich wird, um die effiziente Nachverdichtung zu ermöglichen die Dachform Flachdach zugelassen. Die Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom „Einfügensgebot“ heute nicht mehr erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Aneinandergebaute Gebäude und Garagen, Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, Sichtschutz und Einfriedungen, Verwendung offener Beläge, Niederspannungsfreileitungen, Abstandsflächen der Gebäude und Aufschüttungen und Abgrabungen berücksichtigen in besonderer Weise die ehemalige Siedlungsstruktur in Neuweiler und Umgebung die auf dem sogenannten Hufendorf beruht.

Um keine Irritationen der Verkehrsteilnehmer insbesondere derer die auf der Landesstraße unterwegs sind werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sowie Videowände ausgeschlossen.

12. Flächenbilanz

Kerngebiet (MK)	ca.	0,82 ha	100 %
Gesamtgebiet	ca.	0,82 ha	100 %

Aufgestellt: Reutlingen, den 19.07.2022

Neuweiler, den 19.07.2022

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

Martin Buchwald
Bürgermeister