
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Sommerhalde III“

Örtliche Bauvorschriften „Sommerhalde III“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan VVG Engstingen - Hohenstein
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Geruchsimmisionsprognose
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 10.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke
 - 11.3 Einfriedungen
 - 11.4 Stellplatzverpflichtung
 - 11.5 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vom 23.11.2021

Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz, Dipl.-Ing. Jonas Scheck, vom Dezember 2020

Anlage 3: Gutachterliche Prüfung der Geruchsimmisionen im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen, Ingenieurbüro Vaßen, vom 01.06.2018

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hohenstein gehört zum Landkreis Reutlingen und liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Hohenstein besteht aus den Ortsteilen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.679 Einwohner (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2020), davon leben 621 Einwohner im Ortsteil Meidelstetten (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2020).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäckerweg“ befindet sich auf der Gemarkung Meidelstetten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hohenstein beabsichtigt die Erschließung zwei weiterer Baugrundstücke im Bereich Sommerhalde/Hofäckerweg. Die Flächen bieten sich für eine geordnete Siedlungserweiterung an, da sie direkt von der Straße „Sommerhalde“ und dem Hofäckerweg aus erreichbar sind. Entlang der hier bisher einseitig erschlossenen Straße wird eine beidseitige Bebauung ermöglicht. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird ein Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

Zur Darstellung einer zielgerichteten Siedlungsentwicklung und nachhaltigen Arrondierung des historisch gewachsenen Siedlungsbereichs wurde bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts im Jahr 2007 für den gesamten Bereich „Nordwestlich Hofäckerweg“ eine umfassende Strukturuntersuchung durchgeführt und die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden weitere Baugrundstücke westlich des Hofäckerwegs im Sinne des Gesamtkonzepts einer Bebauung zugeführt.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der Grundstücke geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Bereich westlich des Hofäckerwegs gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße „Sommerhalde“ und den Hofäckerweg gesichert.

Seit Juni 2021 hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit der Erschließung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung für Wohngebiete eingeräumt, deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB wird mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.11.2021 förmlich eingeleitet.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind für diesen Bebauungsplan gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 640 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13 b BauGB entsprechend der § 13 a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a 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. 7 b 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.

Gemäß dem Verfahren nach § 13 b BauGB sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen formal nicht erforderlich. Von der

Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 1 a (3) BauGB) kann abgesehen werden.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren, nach dem gemäß § 2 (4) BauGB bereits eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Dem Bebauungsplan ist der Umweltbericht entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür die für einen vollständigen Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht heranzuziehen.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren formal in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB übergeleitet.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, welche im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt wurde, werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Somit erfolgt das beschleunigte Verfahren in zwei Stufen, zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

4. Überörtliche Planung

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Hohenstein dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeinen Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

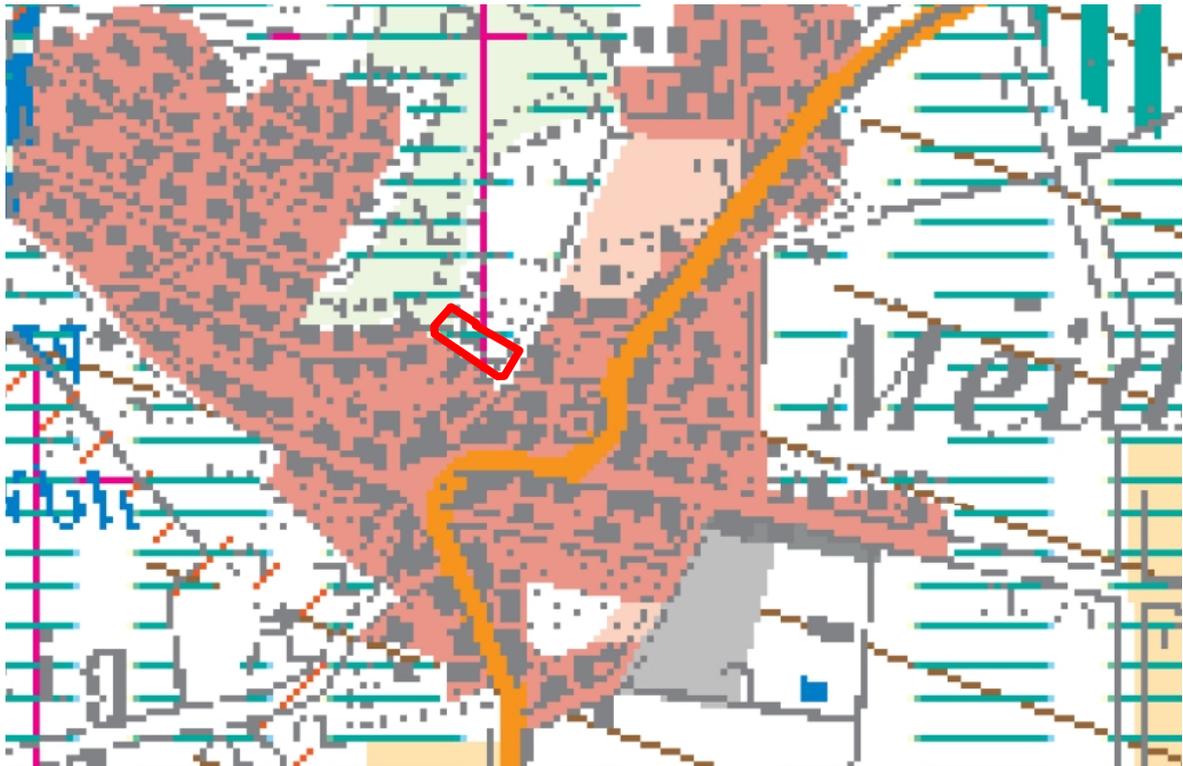
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Neckar Alb 2013

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Neckar-Alb 2013 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Regionalen Grünzug dargestellt.

Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes werden in die Abwägung eingestellt. Die Fläche nördlich der Straße „Sommerhalde“ wird für die bauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungskörpers herangezogen. Durch die Erschließung von Baugrundstücken beidseitig der Straße und die damit verbundene ressourcenschonende Erschließung von Baugrundstücken, wird ein Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Gemeinde Hohenstein bestehenden Siedlungsdrucks der Bebauung beidseitig der Straße „Sommerhalde“ der Vorrang eingeräumt.



Regionalplan Necker-Alb 2013, Auszug Raumnutzungskarte

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan VVG Engstingen - Hohenstein

Die kleinräumige Fläche des Plangebiets wird als aus dem Flächennutzungsplan (Stand 25.09.2008) entwickelt betrachtet, da dieser nicht parzellenscharf ist.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich der Straße „Sommerhalde“ besteht der gleichnamige Bebauungsplan „Sommerhalde“ (rechtskräftig seit 12.01.1970).

Dieser setzt sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,30 bzw. 0,35 festgelegt. Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser. Als Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen von 28° bis 30° zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 79 (teilweise);100; 101 (teilweise) sowie 102 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 0,21 ha.

Das Plangebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Meidelstetten und wird über die Straße „Sommerhalde“ und den Hofackerweg im Süden erschlossen. Wohngebäude sowie der städtische Kindergarten befinden sich südwestlich des Plangebiets. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Nördlich des Plangebiets befinden sich Wirtschaftswiesen sowie im Nordwesten ein Grasweg. Westlich davon befindet sich eine Waldfläche.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Wirtschaftswiesen, die Teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestanden sind. Im Südwesten, auf Flst. 101, befindet sich ein Nebengebäude. Das Gelände des Plangebiets fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 9 m.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben.

Durch die Überleitung des Bebauungsplans in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. 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. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a (2) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen in die Abwägung einzubeziehen.

Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange wird weiterhin auf den Umweltbericht verwiesen, dieser als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

Die bereits festgelegten Maßnahmen (siehe Umweltbericht), wie Verwendung von Oberböden (Maßnahme 5), Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (PFG 1) und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (PFG 2) stehen im direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet und werden weiterhin umgesetzt und daher verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme A1 „Waldtrauf“ steht ebenfalls im direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet. Die bisherige Hochwaldnutzung muss aufgegeben und durch eine andere Waldnutzung ersetzt werden, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m zwischen den geplanten Gebäuden und Wald einhalten zu können. Der gesetzlich geschützte Erholungswald bleibt erhalten, die forstliche Bewirtschaftung wird in Absprache mit den zuständigen Forstbehörden geändert und ein gestufter Waldtrauf entwickelt.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind entsprechende Maßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch Einhaltung der Bauzeitenregelung und vorheriger Überprüfung bestehender Gebäude sowie des Apfelbaums auf geschützte Arten sowie durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

7.3 Geruchsimmisionsprognose

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der Geruchsimmisionen auf die geplante Siedlungsentwicklung ausgehend von den in Meidelstetten vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben untersucht. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) bei Immissionswerten von unter 10% Geruchstundenhäufigkeiten der Jahresstunden nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastungen an den Immissionsorten auszugehen.

Im Osten des geplanten Grundstücks Nr. 1 (Flst. 101) wird der Immissionswert gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 10 % überschritten. Demnach kann bauplanungsrechtlich nur der westliche Teil des Grundstücks als Wohngebiet ausgewiesen werden. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Werte als 10 % zur Beurteilung herangezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerhalde III“ werden die Voraussetzungen für eine beidseitige Bebauung entlang der Straße „Sommerhalde“ geschaffen und damit eine ressourcenschonende Erschließung entsprechend dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht.

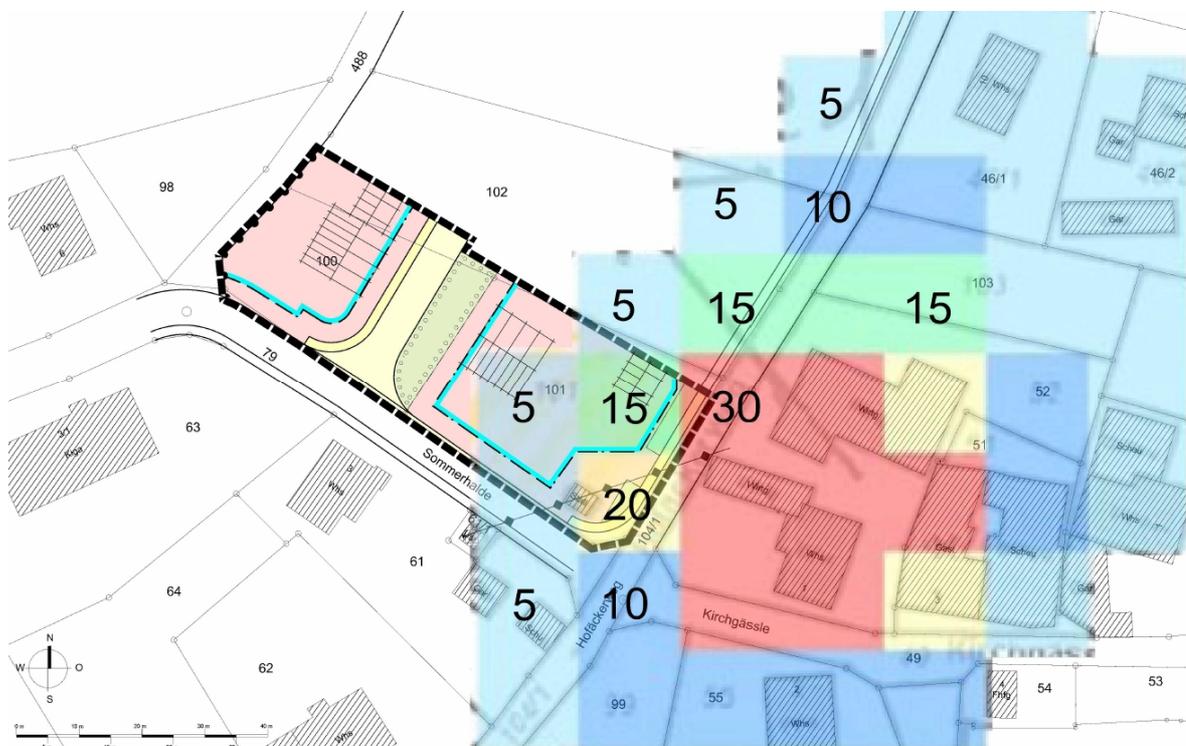
Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Ortsteils Meidelstetten mit mehreren aktiven Hofstellen und der Nähe des Plangebiets zum Ortskern, der historisch bedingt ehemalige landwirtschaftliche Stellen aufweist, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Plangebiets landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen befinden und dies unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechts zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen kann. Geruchsimmisionen, die von Tierhaltungen verursacht werden, sind im Ortsteil Meidelstetten als ortsüblich anzusehen.

Insbesondere in Bereichen des Grundstücks Nr. 1 ist mit Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen. Der Zuschnitt des Grundstücks Nr. 1 wurde so gewählt, dass eine Bebauung in Bereichen, in denen ein Immissionswert von unter 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden (blauer Bereich) eingehalten wird, ohne Einschränkung ermöglicht wird. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gewährleistet.

In Bereichen, die mit bis zu 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden (grüner Bereich) beaufschlagt werden, werden geruchssensible Nutzungen, wie Außenwohnbereiche, Wohn- und Schlafräume etc., nicht empfohlen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Verlauf der Baugrenze wurde so gewählt, dass in Bereichen, in denen ein Immissionswert von bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden (gelber Bereich) auftreten kann, keine Hauptgebäude bzw. Nebenanlagen möglich sind.

Damit können insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.



Geruchswahrnehmungshäufigkeit in % der Jahresstunden (IG), Ingenieurbüro Vaßen: Gutachterliche Prüfung der Geruchsimmissionen im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen in Meidelstetten, Datum 01.06.2018

8. Städtebauliche Konzeption

Bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts Meidelstetten im Jahr 2007 wurde für das Gebiet „Nordwestlich Hofäckerweg“ eine umfassende Strukturuntersuchung für die künftige Ausweisung von Wohngebieten durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde daraus im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Hofäckerweg“, für die Bebauung des nördlichen Bereichs des Hofäckerwegs, aufgestellt. Die Weiterentwicklung dieses Konzepts sieht eine Erschließungsstraße (Straße C) parallel zum Hofäckerweg vor.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Anschluss der Straße C für die künftige Siedlungsentwicklung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Im Bereich des Hofäckerwegs wird die Verbreiterung der Verkehrsfläche sowie der einseitige Gehweg planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt sieht der Bebauungsplan 2 Grundstücke vor. Es ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Mischwasserkanalisation. Die Grundstücke sind im Kanalisationsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der Topografie und der allgemein in diesem Bereich vorherrschenden Untergrundverhältnissen als schwierig angesehen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Müllentsorgung

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

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Meidelstetten anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Eigenschaften nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einbinden lassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen. Zudem dienen diese Nutzungen nicht vorranglich der Wohnnutzung und sind daher in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auszuschließen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine großzügige Dimensionierung der überbaubaren Flächen erlaubt den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke sowie die Möglichkeit mit der Lage der geplanten Gebäude angemessen auf die prognostizierten Geruchsimmissionen zu reagieren. Im Bereich des Grundstücks Nr. 1 orientiert sich der Verlauf der Baugrenze an den ermittelten Geruchsimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

10.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,00 m beschränkt. Gebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt.

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

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr sind mit Garagen und Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten. Stellplätze sind in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen 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 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote werden auf Grundlage des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil.

Durch die Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und Maßnahmenflächen bleibt in Verbindung mit den Vorgaben zu Einfriedungen und Gartengestaltung eine Durchgrünung des Wohngebiets sowie ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen gestalterischen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zelt-dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Zum Grundwasserschutz sind Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Querbauten ist ein gestalterischer Übergang der

Siedlungsstrukturen zwischen den Wohngebieten und eine gestalterische behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet.

11.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage von nicht bebauten und nicht befestigten Flächen und den Ausschluss von Steingärten (Abdeckung von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen) sowie den Grundsatz, dass befestigte und versiegelte Grundstücksflächen stets auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, wird 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 zum Erdaushub und zu Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Geländeänderungen sind in Anpassung an das gewachsene Gelände und das Nachbargrundstück vorzunehmen.

11.3 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben sind nur lebende bzw. eingewachsene Einfriedungen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m bzw. 1,80 m nicht überschreiten. Aus Sicherheitsgründen dürfen Sie die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen durch das Abrücken von den öffentlichen Flächen nicht beeinträchtigen.

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 (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2 Stellplätze oder Garagen erhöht.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,16 ha	76,2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha	14,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	9,5 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,21 ha	100,0 %

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

Reutlingen, den 23.11.2021

Hohenstein, den 23.11.2021

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

Jochen Zeller
Bürgermeister