

## Begründung

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Zehntscheueräcker 4“

### Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern, Landkreis Biberach

#### 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 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 der Baukörper
13. Flächenbilanz

**Anlage: Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 10.02.2021 und dem Antrag auf Änderung der Schutzgebietsgrenze Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.029 Riedlinger Alb vom 19.03.2021)**

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Riedlingen liegt im Westen des Landkreises Biberach ca. 29 km nordwestlich von Biberach an der Riß und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Die Gemeinde hat rund 10.710 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand III/2020).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Riedlinger Stadtteils Pflummern. Riedlingen besteht aus acht Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Neufra, Grüningen, Pflummern, Daugendorf, Bechingen, Zell und Zweifaltendorf zu Riedlingen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Riedlingen beabsichtigt am südwestlichen Siedlungsrand Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Zehnscheueräcker 4“ aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung. Das Baugebiet schließt direkt an das bestehende Baugebiet Zehnscheueräcker an.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung in Pflummern derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen westlich der bestehenden Bebauung das Baugebiet „Zehnscheueräcker 4“ zu entwickeln. Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum der Stadt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Trotz der Möglichkeit den Flächennutzungsplan nach § 13 b BauGB, nach dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes, berichtigen zu können, hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen am 16.12.2020 den Billigungsbeschluss des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diese Änderung gefasst.

Im Vorfeld hat die Stadt genaue Überlegungen gemacht wo die zukünftige Siedlungsentwicklung in Pflummern stattfinden kann und entschieden in diesem Zuge im Bereich südlich der „Von-Schütz-Straße“ Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wieder zu Flächen für die Landwirtschaft zurück zu wandeln.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.10.2019 gefasst. Entsprechend § 13 b BauGB muss das Bebauungsplanverfahren bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen sein.

## 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. 9.800 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 des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2019 gefasst. Zwischenzeitlich wurde zwei verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet.

Anschließend an den Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 26.04.2021 wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Trotz der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB, bei der die Möglichkeit besteht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zu verzichten, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen das doppelstufige Verfahren trotzdem

durchzuführen um die unterschiedlichen Interessen und Belange besonders zu berücksichtigen.

#### 4. Überörtliche Planungen

##### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Riedlingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

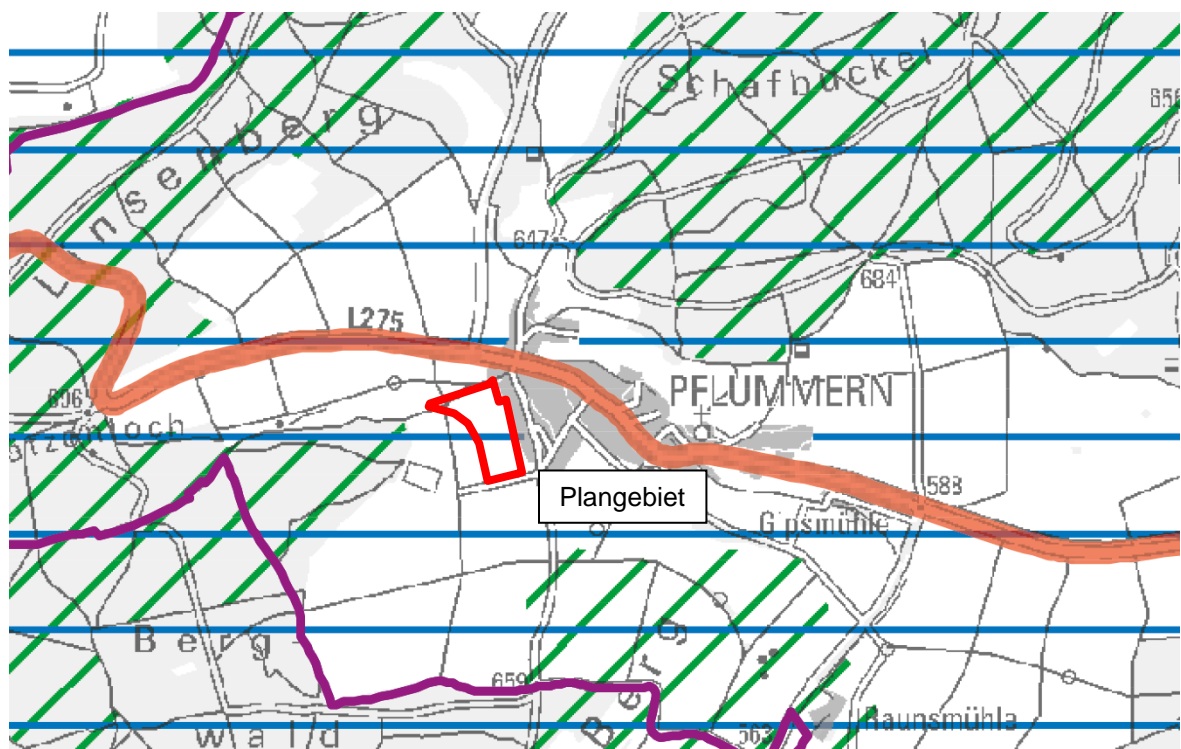
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

##### 4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau Iller (1987) weist die Stadt Riedlingen als Mittelzentrum aus. Weder in der Karte 2 Siedlung und Versorgung als auch in der Karte 3 Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Darstellungen enthalten, die gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes aus regionalplanerischer oder raumordnerischer Sicht sprechen.

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 sind innerhalb des Plangebietes folgende Darstellungen enthalten. Das Plangebiet wird als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) ausgewiesen. Faktisch befindet sich das Gebiet nicht innerhalb eines bestehenden rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets. Die Ausweisung des Baugebietes beeinträchtigt das Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nicht.

Im Zuge der Planungen müssen in dem Zusammenhang Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanentwurfes 2019 berücksichtigt werden.



Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller. Raumnutzungskarte, Entwurf 23.07.2019.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

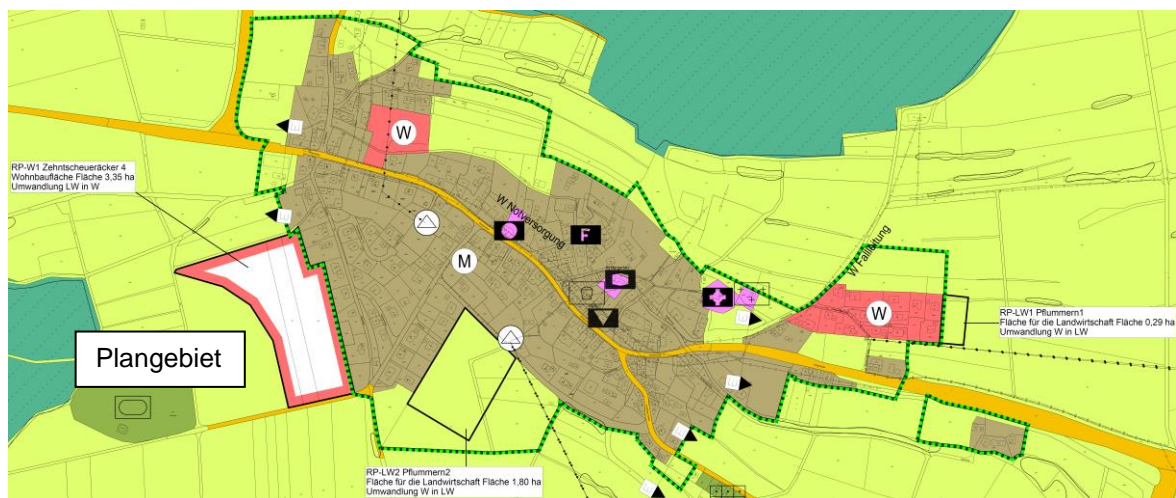
Der Flächennutzungsplan Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen (Digitalisierung vom 29.11.2016) weist den Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Fläche für die Landwirtschaft, östlich gemischte Bauflächen.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart 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.

Trotz der Möglichkeit den Flächennutzungsplan nach § 13 b BauGB, nach dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes, berichtigen zu können, hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen am 16.12.2020 den Billigungsbeschluss des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diese Änderung gefasst.

Im Vorfeld hat die Stadt genaue Überlegungen gemacht wo die zukünftige Siedlungsentwicklung in Pflummern stattfinden kann und entschieden in diesem Zuge im Bereich südlich der „Von-Schütz-Straße“ Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wieder zu Flächen für die Landwirtschaft zurück zu wandeln.



Flächennutzungsplanvorentwurf vom 16.12.2020, VVG Riedlingen

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

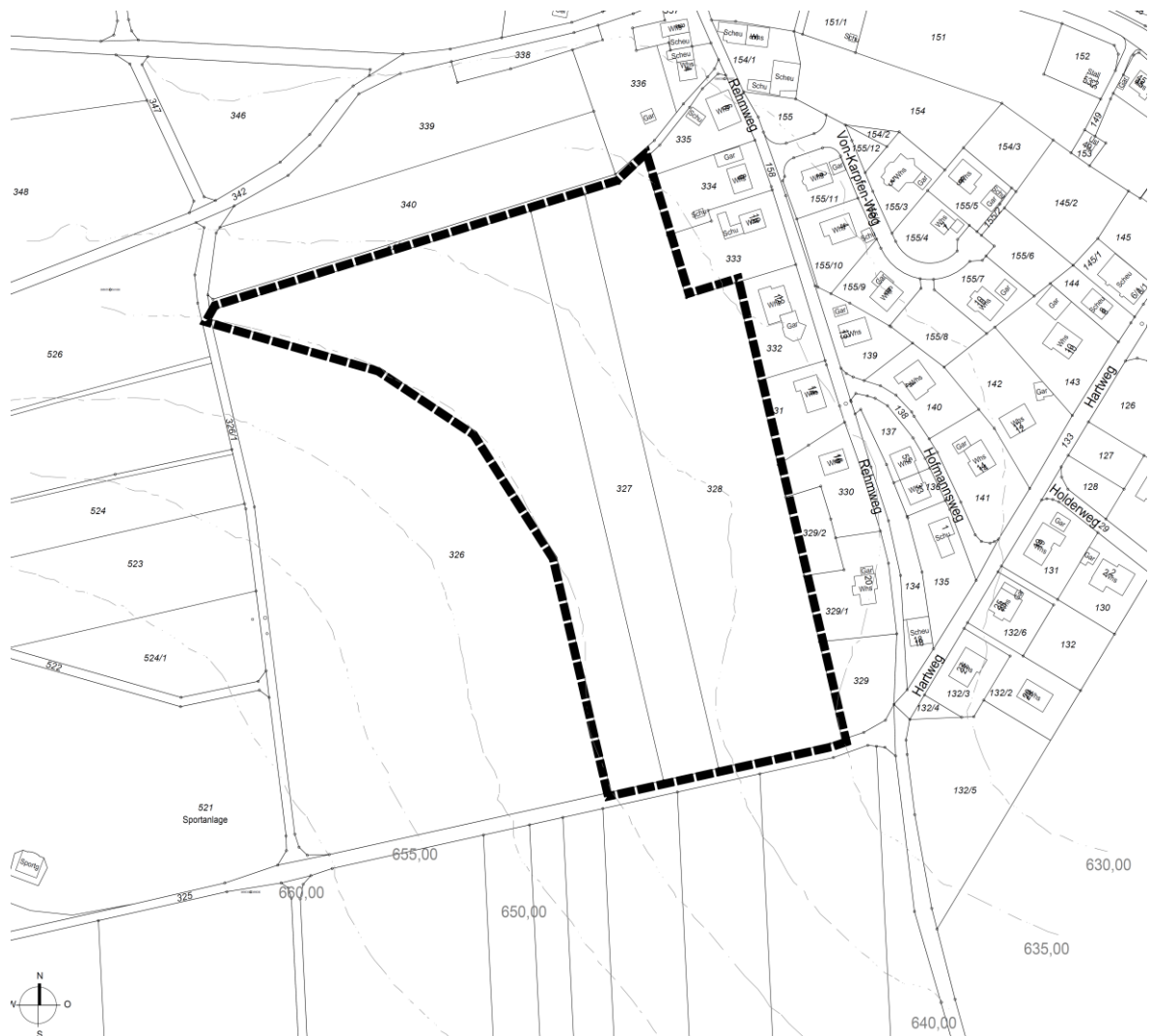
Im Osten grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Zehnscheueräcker I“ direkt an. Eine Überlagerung findet nicht statt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die beiden Bebauungspläne „Zehnscheueräcker II“ und „Zehnscheueräcker III“.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,34 ha und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Riedlinger Stadtteils Pflummern. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und im Osten an die Baugebiete Zehnscheueräcker. Im Süden wird das Baugebiet über den Hartweg erschlossen der bereits heute der Erschließung des Sportgeländes dient.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Zehnscheueräcker 4“, Abbildung ohne Maßstab

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen mit ca. 645 m über NHN. Das Gelände fällt nach Osten um insgesamt ca. 10,0 Höhenmeter auf ca. 635 m über NHN. In Nord-Süd-Richtung steigt das Plangebiet von ca. 639 m NHN im Norden auf ca. 643 m über NHN im Süden um ca. 4,0 Höhenmeter.

Ca. 200 m westlich des geplanten Baugebietes befindet sich der Sportplatz von Pflummern.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird im Süden an die zu erweiternde Straße „Hartweg“ angebunden. Im Nordosten schließt ein Gehweg das Plangebiet an die Straße „Rehmweg“ an. Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Im Nordwesten wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen. Der Hauptanschluss erfolgt über die Straße „Hartweg“, die das Plangebiet im Weiteren an die Landstraße L 275, „Villingerstraße“, anbindet. Die Grundstücke werden hangparallel östlich und westlich der inneren Erschließungsstraßen angeordnet.

Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 505 m<sup>2</sup> und 705 m<sup>2</sup>. Im nordwestlichen

Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes ausgewiesen. Im Osten wird eine Grünfläche zur Versickerung/Retention von Niederschlagswasser ausgewiesen. Die Nutzung dieser Fläche mit der Zweckbestimmung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verifiziert. Gleichzeitig dient die Fläche auch als Abgrenzung zur Wohnbebauung „Zehntscheueräcker I“.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 (3) 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. Daraus geht folgendes bezüglich der Umweltauswirkungen einher:

*„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese Bodenfunktionen sind gering bis mittel, mittel und hoch bewertet.*

*Das Vorhabengebiet befindet sich im durch den Regionalplan festgelegten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 26 Riedlinger Alb bzw. im identisch abgegrenzten Landschaftsschutzgebiet Riedlinger Alb. Eine Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Geltungsbereichs wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Negativ Auswirkungen auf den Schutzzweck sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (REGIONALVERBAND DONAU-ILLER 23.07.2019). Im Vorbehaltsgebiet ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können. Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Die Grundwasserneubildung wird dadurch verringert, jedoch ist die Ergiebigkeit der Grundwasserleiter in der anstehenden Oberen Süßwassermolasse ohnehin gering, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots zu erwarten sind. Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sollen durch geeignete Vorkehrungen ausgeschlossen werden.*

*Die geplante Grenze der Wohnbebauung schließt sich in ihrer Höhenlage an die bestehende Bebauung an und passt sich in das Ortsbild von Pflummern ein. Die Hausgärten der angrenzenden Grundstücke mit ihren Grünstrukturen bleiben bestehen. Die besondere Eigenart der Landschaft um Pflummern mit einer Vielfalt an Nutzungen und Strukturen wird im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Die Vielfalt der landschaftsbildprägenden Strukturen bleibt erhalten, sie sind nicht von der Bebauung betroffen.“*

Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden, wenn Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Es werden entsprechende Maßnahmen und Pflanzgebote als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Teil der Umweltinformation und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wird aus den Umweltinformationen folgendes zitiert:

*Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Eine Bebauung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unter-*



*stellung der Nutzung aller geeigneter Habitatstrukturen würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.*

*Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien möglich. Zudem wird empfohlen, die Ackerflächen im August auf ein Vorkommen des Ackerwildkrauts Spelz-Trespe zu untersuchen.*

*Auf der Grundlage dieser Untersuchungen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.*

## 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 Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

### 9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

### 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet 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 Stadt 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 des Stadtteils Pflummern der Stadt Riedlingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Die Abstimmung der Niederschlagswasserbeseitigung (von öffentlichen Flächen) zwischen dem Erschließungsplaner und dem Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz findet im Rahmen

des Verfahrens statt. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## 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 Stadt gewährleistet.

## 11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan „Zehnscheueräcker 4“ ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes und dem gewählt § 13 b BauGB Verfahren. In den angrenzenden Bebauungsplänen „Zehnscheueräcker I - III“ sind beschränkte Dorfgebiete ausgewiesen. Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel- 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, Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale Frist-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für jedes Grundstück festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig und anhand der festgesetzten Gebäudehöhen möglich.

Um eine verträgliche Bebauung mit den Gebäudehöhen des angrenzenden Bebauungsplanes „Zehnscheueräcker I“ bei dem teilweise I Vollgeschoss (im Osten, entlang Hofmannsweg und Hartweg) und II Vollgeschosse (im Westen, entlang Rehmweg) als zulässig festgesetzt wurde gewährleisten zu können, und gleichzeitig dem von der Landesregierung als Ziel ausgerufenen Nachverdichtung nachzukommen, wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan mit der flächigen Zulässigkeit von II Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes leicht angehoben. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Die Geschossflächenzahl von teilweise 0,5 bzw. 0,8 im Bebauungsplan „Zehnscheueräcker I“ wird auf 0,8 im Bebauungsplan „Zehnscheueräcker 4“ angehoben. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen von 6,30 m bzw. 9,00 m und



Gebäudehöhen von 6,50 m bei Flachdachgebäuden und 8,50 m bei Pultdachgebäuden wird festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt.

### 11.3 Bauweise

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

### 11.4 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.

### 11.5 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können. Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

### 11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets 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 öffentlichen Raums bei.

Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl von Bäumen, die vom Standort her und für die klimatischen Verhältnisse in Allmannsweiler innerhalb eines Siedlungsgebietes geeignet sind. Sie sind u.a. aus der Liste der Gartenamtsleiter (s.g. GALKG-Liste) ausgewählt.

## 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.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen. 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.

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.

**13.****Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	ca.	3,34 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca.	2,44 ha	73,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,44 ha	13,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,46 ha	13,8 %

Anzahl der Baugrundstücke	42
400 – 499 m <sup>2</sup>	0
500 – 549 m <sup>2</sup>	9
550 – 599 m <sup>2</sup>	19
600 - 649 m <sup>2</sup>	10
650 - 699 m <sup>2</sup>	3
700 - 799 m <sup>2</sup>	1
> 800	0
Baugrundstücksgrößen von... bis...	505 m <sup>2</sup> - 705 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	585 m <sup>2</sup>

Gebäudeanzahl	42 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser	63 WE
1,5 WE pro Geb.	

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	158 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	65 EW/ha
Bruttowohndichte	47 EW/ha

Reutlingen, den 26.04.2021

Riedlingen, den 26.04.2021

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

Marcus Schafft  
Bürgermeister