

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hanfgartenweg“

Gemeinde Lauterach, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
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. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
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
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 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 und Einfriedungen
 - 12.3 Stellplatzverpflichtung
13. Flächenbilanz

Anlagen:

- **Umweltinformation, Menz Umweltplanung: wird im weiteren Verfahren ergänzt**
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, 18.11.2024**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Lauterach liegt im Süden des Alb-Donau-Kreises und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Stadt Ehingen liegt ca. 13 km Entfernung nordöstlich von Lauterach und ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Neben dem Hauptort Lauterach gehören zudem die Ortsteile Neuburg, Talheim und Reichenstein zur Gemeinde. Die Einwohnerzahl von Lauterach beträgt rund 585 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand III/2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Reichenstein, zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lauterach beabsichtigt im Ortsteil Reichenstein, zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße, Innenbereichsflächen einer Wohnbebauung, inkl. etwaiger sonstiger Nutzungen (land-/forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Gewerbebetriebe, usw.) zuzuführen. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan „Hanfgartenweg“ aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung. Das Baugebiet ist dabei über den Hanfgartenweg bereits erschlossen.

In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach (Wohn-)Baugrundstücken. Vorhandene (Wohn-)Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Dies gilt auch für die beiden neusten Baugebiete „Ehinger Steige III“ im Hauptort Lauterach (Inkrafttreten des Bebauungsplanplan am 29.06.2018) und „Kirchweg, 1. Änderung“ (Inkrafttreten des Bebauungsplanplan am 23.11.2015) im Teilort Neuburg. Beide Baugebiete sind mittlerweile größtenteils bebaut. Die noch unbebauten (Wohn-)Baugrundstücke befinden sich bei beiden Baugebieten im Privateigentum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfgartenweg“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße gesichert. Dadurch kann dem anhaltend hohen Bedarf an (Wohn-)Baugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Mit der Heranziehung von Innenbereichsflächen werden Flächen im Außenbereich geschützt, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt werden kann. Zugleich wird durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur ein nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1430 m² fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m².

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

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

Das Verfahren nach §13a BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur Veröffentlichung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der

Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

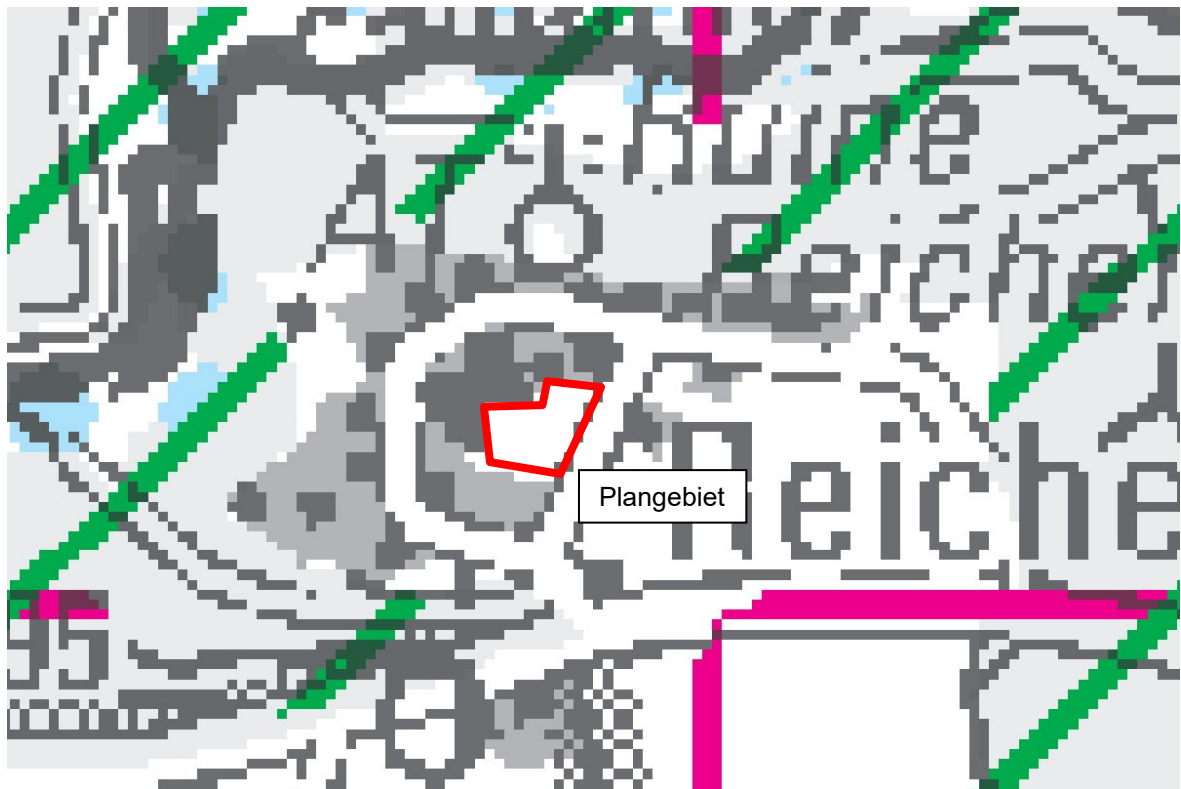
Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Lauterach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- 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.
- 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 Donau-Iller

Der Regionalplan vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss), der am 02.12.2024 durch die zuständigen Ministerien von Baden-Württemberg und Bayern genehmigt wurde, trat am 20.12.2024 durch die öffentliche Bekanntmachung in den Staatsanzeigern in Kraft.

Das Plangebiet selbst ist nicht von regionalplanerischen Darstellungen überlagert. Regionalplanerische Darstellungen stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

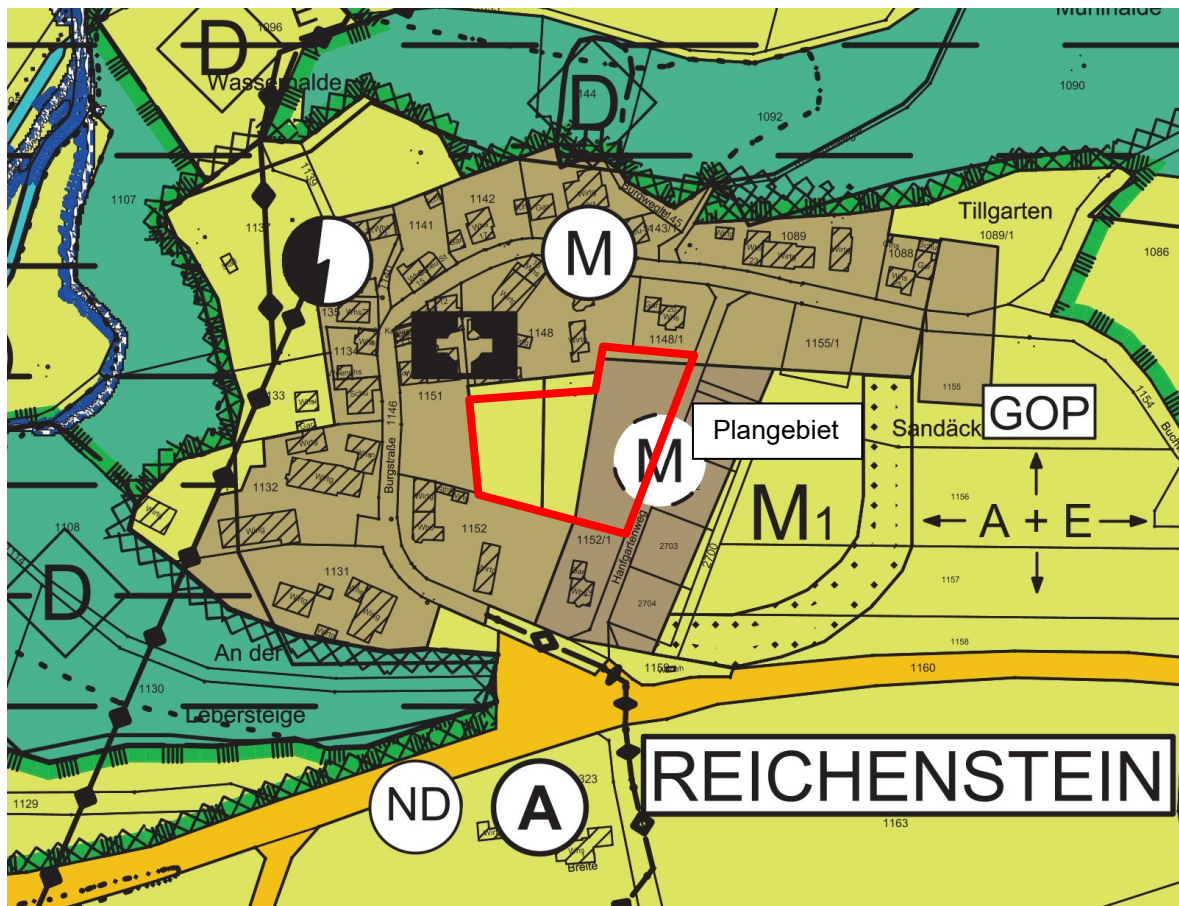


Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte, in Kraft seit 20.12.2024

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 13. Änderung, zuletzt genehmigt am 13.01.2023) weist den westlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft und den östlichen Bereich als Gemischte Baufläche aus. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB ist somit erfüllt.



Flächennutzungsplan Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 13. Änderung, zuletzt genehmigt am 13.01.2023)

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Sandacker“ (rechtskräftig seit 26.11.2008) an. Östlich des Plangebiets bzw. östlich des Hanfgartenwegs befindet sich der Bebauungsplan „Sandacker II“ (rechtskräftig seit 09.08.2013).

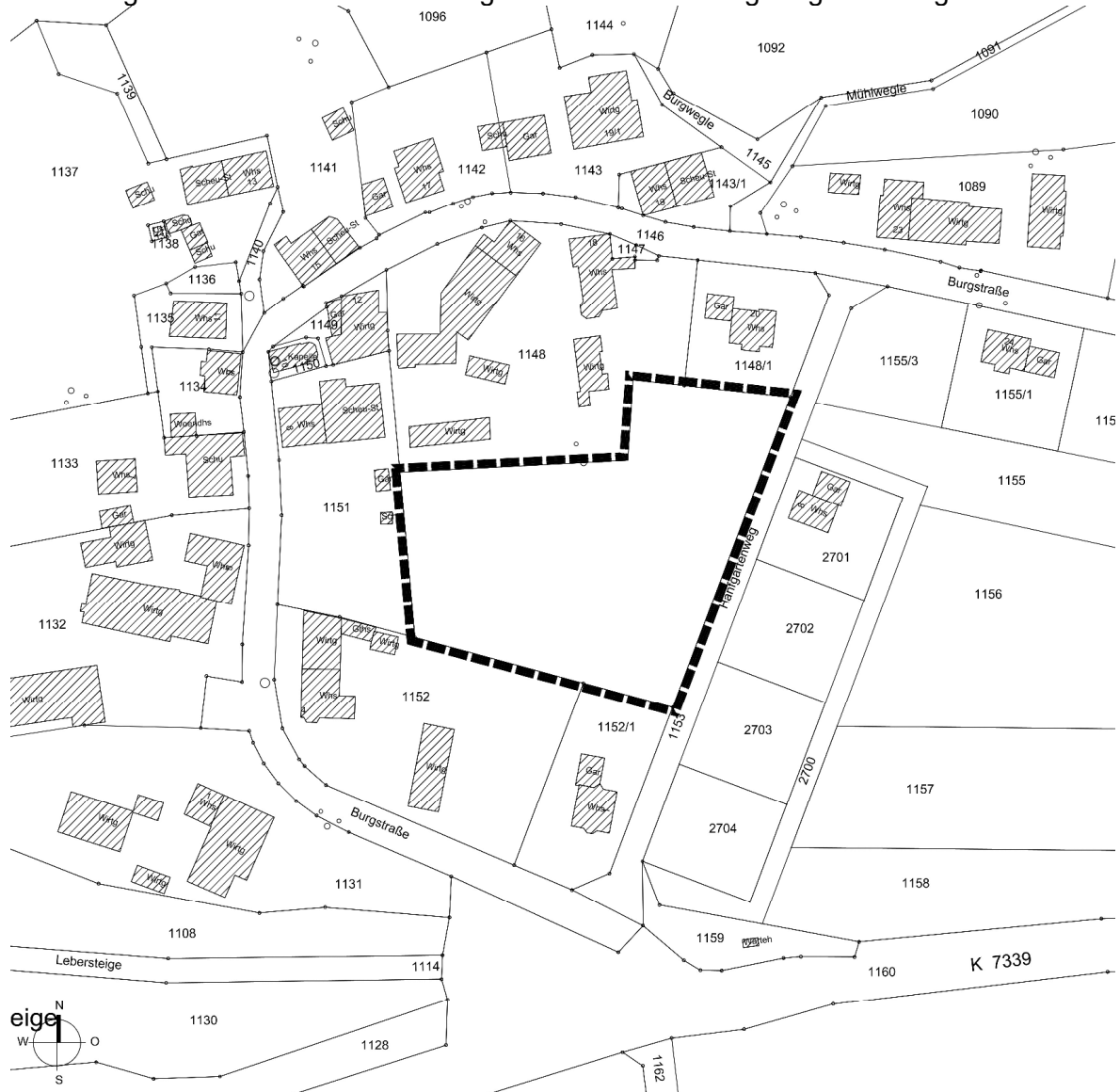
Beide Bebauungspläne setzen ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise mit insgesamt zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe darf dabei 6,30 m, die Firsthöhe 10,00 m, nicht überschreiten. Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° bis 47° zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reichenstein, zwischen dem Hanfgartenweg und der Burgstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1148. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 0,52 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Hanfgartenweg“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Hanfgartenweg“ begrenzt. Östlich der Straße befinden sich (in Bau befindliche) Wohngebäude. Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich mischgenutzte Bebauung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche, die zum Großteil als Pferdeweide genutzt wird. Der östliche Bereich des Plangebiets ist dabei frei von Gehölzen, mit Ausnahme einer Streuobstbaumreihe entlang des Hanfgartenwegs. Der westliche Bereich des Plangebiets ist ebenfalls mit Streuobstbäumen bestanden.

Das Gelände fällt leicht von Ost nach West (1 Höhenmeter auf 500 m Länge) ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden im weiteren Verfahren die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und in der Umweltinformation, die Anlage der Begründung ist, beigelegt.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit dem Stand 18.11.2024 durchgeführt. In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Lebensräume und Habitate innerhalb des Plangebiets begutachtet und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt.

Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, Fledermäusen und besonders geschützten Käferarten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 kann für Alt- und Totholzkäfer durch die Errichtung einer Totholzpyramide aus den potenziell besiedelten Stämmen vermieden werden.

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse möglich.

Folgende Untersuchungen sollten entsprechend der aktuell gültigen Methodenstandards durchgeführt werden:

- Erfassung der Brutvogelfauna
- Erfassung von Fledermäusen

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

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte beachtet werden, dass der Streuobstbestand gem. § 33a NatSchG gesetzlich geschützt sein kann. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Sollte es sich um einen geschützten Bestand handeln ist ein Ausnahmeantrag zur Umwandlung des Streuobstbestands zu stellen.“

8. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung erfolgt über den Hanfgartenweg, der unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft. Von diesem zweigt ein privater Wohnweg mit insgesamt 4 m Breite ab, zur Erschließung der hinterliegenden (Wohn-)Baugrundstücke. Zudem wird an der nördlichen Grenze des Plangebiets ein weiterer Wohnweg vorgesehen.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan eine Bebaubarkeit von fünf (Wohn-)Baugrundstücken im Innenbereich ermöglicht. Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich dabei zwischen 660 m² und 788 m² und sind somit teils deutlich kleiner als die umliegenden (Wohn-)Baugrundstücke, beispielsweise östlich des Hanfgartenwegs. Es ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Insgesamt kann dadurch dem hohen Bedarf an (Wohn-)Baugrundstücken in Lauterach in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Ein geordnetes städtebauliche Einfügen in die Umgebung, kann durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschossen, Gebäudehöhe und der Dachform/-neigung, die sich größtenteils an der umgebenden Bebauung orientieren, gewährleistet werden.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist mit Streuobstbäumen bestanden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich nicht für eine Bebauung herangezogen. Ein Eingriff in den Streuobstbestand kann somit vermieden werden.

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 Baugebiets wird eine im Innenbereich befindliche untergenutzte Fläche einer Bebauung zugeführt. Hierdurch werden Flächen im Außenbereich geschützt, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung erfüllt werden kann.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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 Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ein Ausbau des bestehenden Straßennetzes wird nicht erforderlich. Auch eine Neuerrichtung von technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) wird nicht erforderlich.

Es wird lediglich ein Anschluss der geplanten Grundstücke an die bestehenden technischen Einrichtungen sowie die Errichtung eines (privaten) Wohnwegs erforderlich. Diese Kosten sind im Normalfall vonseiten der Grundstückseigentümer zu begleichen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 – ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Müllentsorgung

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

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der umgebenden Bebauung als Dorfgebiet festgesetzt. Dies resultiert insbesondere durch die unmittelbare Nachbarschaft von Tierhaltungsanlagen, von denen eine noch aktiv ist (rund 70 m westlich des festgesetzten Dorfgebiets). Insgesamt ist der Teilort Reichenstein und damit auch das Plangebiet durch diese Nutzungen historisch als Dorfgebiet geprägt.

Innerhalb des Dorfgebiets sind nach § 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden. Zum Teil geht deren Funktion auch über die Versorgung des Gebietes hinaus (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen, usw.). Diese Nutzungen sind vorwiegend im Zentrum des Hauptortes Lauterach zu konzentrieren. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Immissionspotenzials, sowie der Lage ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und First-/Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt, orientiert an der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit ein oder zwei Vollgeschossen zulässig.

Durch die Regelung der maximalen Traufhöhen und Gebäudehöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude sowie Garagen und Nebenanlagen in die Topografie und die umgebende Bebauung ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen (Wohn-)Bedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

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

Es sind Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist in jedem Fall ein Abstand zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche von 5,50 m einzuhalten. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) kann allseits bis zu einem Abstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden. Der seitliche Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mind. 1,00 m (0,50 m bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs). Insgesamt werden durch die Festsetzungen ausreichend Möglichkeiten für die Deckung des Stellplatzbedarfs geboten.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird im weiteren Verfahren bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen 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 den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 47° zulässig. Dies orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc.), Nebenanlagen sowie für Garagen und Carports sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer ohne eine spezifische Dachneigung zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende und nichtglänzende Ziegel oder Betondachsteine der Farbtöne rot bis rotbraun, grau oder anthrazit zu verwenden. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich gilt, dass nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung zu verwenden sind.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen, sind erwünscht. Sie sind aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern ein Maximalmaß einzuhalten.

Insgesamt orientiert sich die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen an der umgebenden Bebauung.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchiebeln werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m zu öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche, und eine Höhe von 1,50 m zwischen den Nachbargrundstücken nicht überschreiten. Mauern sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität zur Durchgrünung gewährleistet und zugleich den ökologischen und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.3 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 und Anzahl der Wohneinheiten (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 wird je Wohneinheit gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2 geeignete Stellplätze oder Garagen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	0,52 ha	100,0 %
--------------	-----	---------	---------

Dorfgebiet (MD)	ca.	0,36 ha	69,2 %
-----------------	-----	---------	--------

Private Grünfläche	ca.	0,13 ha	25,0 %
--------------------	-----	---------	--------

Wohnweg	ca.	0,03 ha	5,8 %
---------	-----	---------	-------

Anzahl der Baugrundstücke	5
500 – 599 m ²	0
600 – 699 m ²	2
700 – 799 m ²	3
800 – 899 m ²	0
900 – 999 m ²	0
> 1.000 m ²	0
Baugrundstücksgrößen von... bis...	660 m ² - 788 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	718 m ²

Gebäudeanzahl	5 Geb.
---------------	--------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser	8 WE
1,5 WE pro Geb.	

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	20 EW
---------------------------------	-------

Nettowohndichte	38 EW/ha
Bruttowohndichte	56 EW/ha

Reutlingen, den 09.05.2025

Lauterach, den 09.05.2025

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

Bernhard Ritzler
Bürgermeister