

Begründung

Zum Bebauungsplan "Brunnensteige VI", Teilgebiet 2 und zu den

Örtlichen Bauvorschriften "Brunnensteige VI", Teilgebiet 2

Gemeinde Zwiefalten, Landkreis Reutlingen

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 Umweltbericht / Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Schalltechnische Untersuchung
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.5 Garagen und Stellplätze
 - 10.6 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Freiflächen
12. Flächenbilanz

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Zwiefalten liegt im Landkreis Reutlingen und besteht aus acht Ortsteilen. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit ca. 2.222 Einwohner (Stand III/2016, Stala BW). Zwiefalten selbst hat 1.240 Einwohner (Stand 31.12.2014). Das Ortsbild Zwiefaltens wird geprägt vom Zwiefalter Münster und der historischen Klosteranlage. Der Ort zieht wegen seiner historischen Ortsmitte und der reizvollen landschaftlichen Lage jährlich rund 300.000 Tagestouristen an.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Schon seit Ende der 80-er Jahre legt die Gemeinde Zwiefalten verstärkt Augenmerk auf die Innenentwicklung. In allen Teilgemeinden wurden in den letzten 20 Jahren Dorfentwicklungskonzepte erstellt, die auch durch das Programm „Entwicklung ländlicher Raum“ gefördert wurden. Beinahe alle Möglichkeiten der Nachverdichtung sind ausgeschöpft. Heute sind freie Baulücken in Privatbesitz und die Eigentümer nicht verkaufsbereit. Hinzu kommt die topographische Lage, die erhebliche Schwierigkeiten in der räumlichen Expansion hervorrufen. Die Möglichkeiten sind beinahe gänzlich erschöpft.

Die Gemeinde Zwiefalten möchte mit dem Bauungsplan Brunnensteige VI den Fokus der Wohnbauflächenentwicklung auf den zentralen Ort lenken, der mit der entsprechenden Infrastruktur ausgestattet ist. Die vor 15 Jahren begonnene Wohnbauentwicklung wird mit dem Bauungsplan Brunnensteige VI Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 folgerichtig umgesetzt.

Der Bauungsplan für das Baugebiet „Brunnensteige V“ ist seit 30. März 2000 rechtskräftig und wurde erstmals am 15. November 2000 im vereinfachten Verfahren geändert. Das Gebiet ist nahezu bebaut.

Für den Bereich „Brunnensteige VI“ waren die Festsetzungen bisher nur im Vorentwurf vorgesehen. Der Plan ist bisher noch nicht rechtskräftig, weil der Bereich seinerzeit bei Planaufstellung im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen war. Ende 2014 wurden im westlichen Bereich für vier bereits abgemerkte Grundstücke der Bauungsplan „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 1 aufgestellt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 23.04.2015 wurde der Bauungsplan rechtskräftig.

Im nächsten Schritt wird jetzt für die restlichen Flächen der Flurstücke 1164, 1176, 1177 und 990/1 der Bauungsplan „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 2 erstellt.

3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 8.800 m² überbaubarer Grundfläche um eine relativ kleine Fläche.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf das Ökokonto der Gemeinde Zwiefalten gebucht und stehen zukünftigen Bauleitplanverfahren als Kompensation zur Verfügung.

Aufgrund des Wechsels der Verfahrensart ist ein neuer Aufstellungs- und gleichzeitig Auslegungsbeschluss zu fassen. Bisherige Abstimmungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Entwurf berücksichtigt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Zwiefalten dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes, qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, um den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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 die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Zwiefalten wird im Landesentwicklungsplan 2002 als Unterzentrum dargestellt.

4.2 Regionalplan

- Zwiefalten ist im Regionalplan als Kleinzentrum festgelegt (Plansatz 2.3.4 Z (2) Regionalplan) und als solches in der Strukturkarte des Regionalplans dargestellt.
- Zwiefalten liegt an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen), vgl. Plansatz 2.2.1 Z (2) Regionalplan) und Darstellung „Landesentwicklungsachse (N) / (Z), ausgeformt“ in der Strukturkarte des Regionalplans.
Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 (verbindlich seit 10.04.2015) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

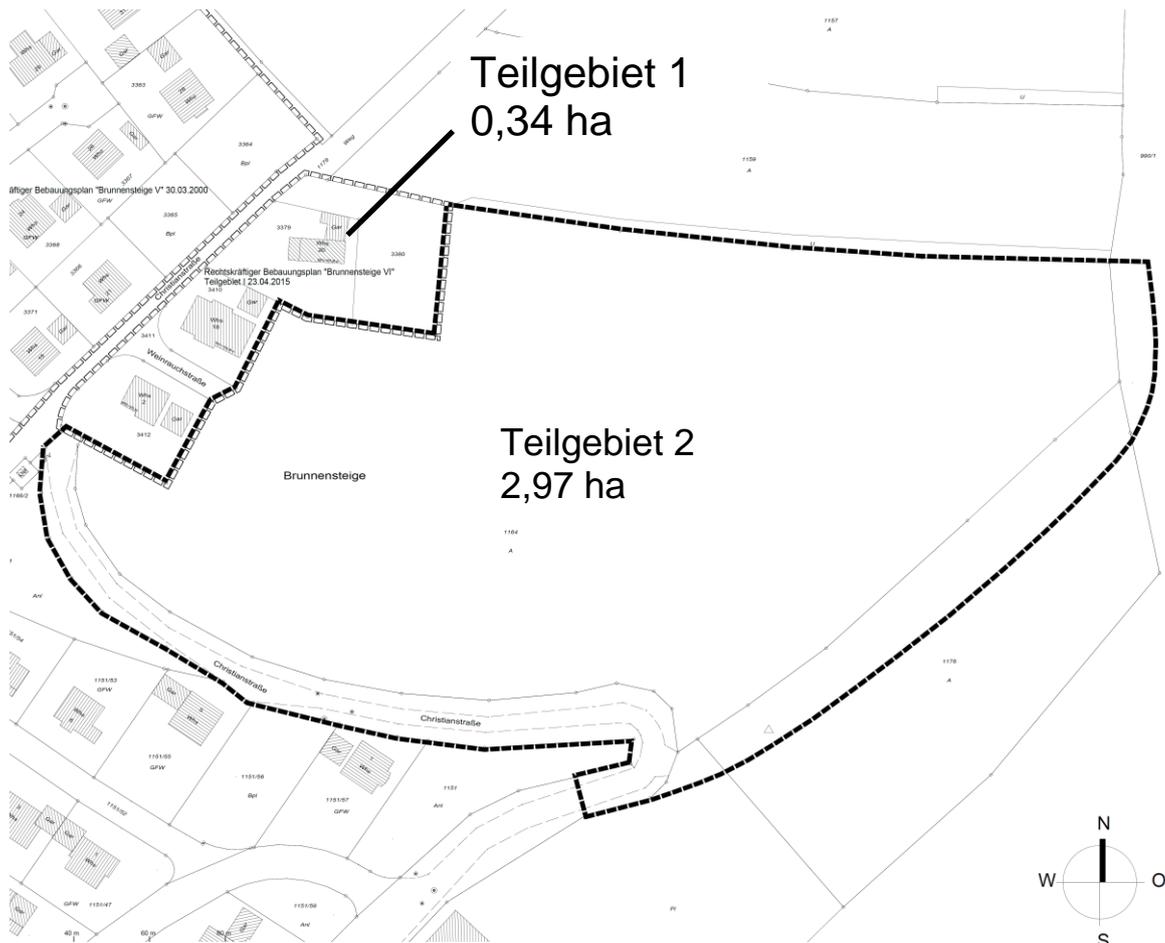
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnensteig VI“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der GVV Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten (rechtswirksam seit 26.06.1989 + 1. und 2. Änderung) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan muss nicht genehmigt werden.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Brunnensteige VI“ Teilgebiet 2 mit einer Größe von 2,97 ha wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt.



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Zwiefalten. Es steigt von Südosten ca. 617 m ü. NN. nach Norden 638 m ü. NN. an und ist über die Christianstraße und die Weinrauchstraße erschlossen. Der westlich und südlich angrenzende Bereich ist von Wohnbebauung geprägt, 160 m nördlich des Plangebietes vom Bühlhof, 150 m südöstlich vom Zeltplatz und dem Freibad von Zwiefalten.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht / Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde bereits im Jahr 1999 für das Baugebiet „Brunnensteige VI“ erstellt. Im Rahmen der Fortführung des Bauungsplanes „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 2 werden diese Unterlagen auch aufgrund sich geänderter Rechtsgrundlagen, Berechnungsmodelle etc. überarbeitet. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden in den Bauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bauungsplans. Es wurde ein vollständig neuer Umweltbericht erstellt. Aus der Zusammenfassung wird folgendes zitiert:

„Die Aufstellung des Bauungsplans „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 2 in Zwiefalten macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Ausarbeitung von pla-

nungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird gesondert gestellt. Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Ferner erfolgen, entsprechend den Anforderungen des BauGB Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Zwiefalten und ist die Ergänzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 1. Auf dem Flurstück 1164, welches bisher als Ackerfläche genutzt wird, ist eine Wohnbebauung mit 34 Bauflächen geplant. Ergänzend reichen die geplanten Erschließungsstraßen und Zufahrten zum Wohngebiet in eine östlich angrenzende Wiesenfläche und eine südlich angrenzende Böschung.

Der baurechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 1 a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“. Die Beeinträchtigungen bestehen hier im Wesentlichen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Eingriff in das Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere wird durch die planexterne Ausgleichsmaßnahmen: Herstellung einer Buntbrache für Feldlerchen und Herstellung einer artenreichen Fettwiese mit Streuobst bzw. Wildobst auf Gemarkung Mörsingen ausgeglichen. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert. Dazu zählen insbesondere Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung von Flachdächern. Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird gesondert erstellt. Es sind vorgezogene Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Die Maßnahmen werden in Zwiefalten am Gauberg umgesetzt. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen werden über Pachtverträge und öffentlichrechtliche Verträge mit dem Landratsamt Reutlingen, Untere Naturschutzbehörde rechtlich gesichert.“

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf das Ökokonto der Gemeinde Zwiefalten gebucht und stehen zukünftigen Bauleitplanverfahren als Kompensation zur Verfügung.

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.

7.2 Artenschutz

Für das Teilgebiet 2 wurde eine aktuelle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Aus der Zusammenfassung wird folgendes zitiert:

„Das Plangebiet umfasst offenes Ackerland, einen schmalen Streifen Grünland und eine Böschung entlang der Christianstraße. Artenschutzrechtliche Konflikte können im Zusammenhang mit dem Verlust an offenem Ackerland entstehen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung muss ein Brutrevier der Feldlerche ersetzt werden. Die daraus resultierenden CEF-Maßnahmen müssen in einem zusammenhängenden Offenlebensraum von mindestens 5 ha Fläche umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.“

Vorgezogene Ersatzmaßnahme Feldlerche (CEF)

Durch Optimierung von Offenlandlebensraum für die Feldlerche kann der Verlust an Lebensraum durch das Vorhaben ausgeglichen werden. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs durchgeführt werden. Um ein potenziell verloren gehendes Brutrevier zu ersetzen, muss innerhalb eines 5 ha großen Geländes der Lebensraum so aufgewertet werden, dass die Siedlungsdichte um ein Brutpaar erhöht wird. Hierzu sind die Anlage von Brachestreifen und Lerchenfenster geeignet.

Maisäcker: Brachestreifen (Buntbrache), Größe mind. 500 m², Anlage bereits im Vorjahr, damit im Frühjahr Deckung für Feldlerchen vorhanden ist.

Getreide/Raps: Brachestreifen wie oben beschrieben oder alternativ Lerchenfenster, Anlage bei Aussaat durch Anheben der Sämaschine für einige Meter; 2 Fenster je Hektar (10 Fenster auf 5 ha)

Die Lerchenfenster sollten möglichst nicht in Fahrgassen liegen. Die weitere Bearbeitung der Äcker kann normal erfolgen, in den Fenstern darf lediglich keine mechanische Unkrautbekämpfung (Striegeln) durchgeführt werden. Nach der Ernte können die Fenster mit umgebrochen werden.“

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme M4 ist im Schriftlichen Teil festgesetzt.

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud, Stuttgart durchgeführt. Aus der Zusammenfassung der Untersuchung vom 23.06.2016 wird folgendes zitiert:

„Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie und der TA Lärm herangezogen. Für die schutzbedürftige geplante Bebauung im Bebauungsplangebiet wurden die Immissionsrichtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes herangezogen:

Freizeitlärmrichtlinie tags, außerhalb der Ruhezeit* 55 dB(A)

tags, innerhalb der Ruhezeit 50 dB(A)

lauteste Nachtstunde 40 dB(A)

TA Lärm tags 55 dB(A)

lauteste Nachtstunde 40 dB(A)

* Sonntags ist der Immissionsrichtwert für innerhalb der Ruhezeit für den gesamten Tag anzusetzen.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens der Gemeinde und der Bühlhofpächterin. Im Bebauungsplangebiet werden durch das Freibad und den Zeltplatz innerhalb der Ruhezeit mittags sowie außerhalb der Ruhezeit an einem Sonntag bis zu 50 dB(A) erreicht. Nachts betragen die Beurteilungspegel bis 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiet werden eingehalten.

Durch die Erddeponie und den Bühlhof werden im Bebauungsplangebiet Pegel bis 39 dB(A) tags und bis 8 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet werden eingehalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen nach den Anforderungen in der Freizeitlärmrichtlinie sowie der TA Lärm den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtlichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Forderungen bezüglich des Spitzenpegels werden im Bebauungsplangebiet erfüllt.“

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

Die südlich im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die bestehenden Christianstraße erschlossen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird die Straße C entlang des heutigen landwirtschaftlichen Weges zusammen mit der Straße B und der Straße A bzw. Weinrauchstraße die restlichen Grundstücke erschließen. Die Straße C dient gleichzeitig auch der Anbindung zur örtlichen Erddeponie. Die Straßenbreiten variieren zwischen 7,50 m und 4,50 m Breite.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entsprechend der umliegenden Bebauung werden Einzelhäuser vorgesehen. Neben der Dachform des Satteldachs sind gegenüber dem Bebauungsplan „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 1 auch andere geneigte Dächer wie Walm- und versetztes Pultdach zulässig. Flachdächer und reine Pultdächer hingegen sind aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes nicht zulässig. Dem Wunsch einer ruhigen Dachlandschaft soll dadurch nachgekommen werden. Durch die Regelung der maximalen First- und Traufhöhen fügen sich die zukünftigen Gebäude in die Hanglage der Brunnensteige besser ein. Es entsteht eine ruhige Dachlandschaft.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Eine geologische Untersuchung im Jahr 1998 hat ergeben, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist. Seit Mai 2015 berücksichtigt der Allgemeine Kanalisationsplan AKP der Gemeinde das Gebiet Brunnensteige VI komplett. An dem bereits 1999 ausgearbeiteten Entwässerungskonzept wird weiterhin festgehalten. Das unbelastete Niederschlagswasser wird gesammelt und in ein zentrales Versickerungsbecken auf Flst. Nr. 1176 (außerhalb des Geltungsbereiches) geführt. Ebenso verhält es sich mit den Straßenabflüssen. Drainagen sind ebenfalls naturnah über die Regenwasserkanalisation zu beseitigen. Das geplante Konzept mit Trennsystem und Retentionsbecken wurde bei einer Besprechung am 17.07.2017 mit Vertretern des Landratsamtes Reutlingen abgestimmt und kann so realisiert werden. Das Benehmen bzw. die Genehmigung zur Einleitung von Regenwasser kann im Zuge der Gesamtgenehmigungen aller Regenwassereinleitungen in Zwiefalten mit Teilorten hergestellt werden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet (unterirdische Verlegung).

9.4 Müllentsorgung

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

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden, aufgrund der städtebaulichen Situation (Innenbereich) in diesem Bereich, unterirdisch geführt (unterirdische Verlegung).

9.6 Bodenordnung

Das Teilgebiet 2 ist im Eigentum der Gemeinde. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um städtebauliche Spannungen auszuschließen und der Umgebungsbebauung zu entsprechen werden nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Begründet wird der Ausschluss auch damit, dass das Gebiet ausschließlich der Wohnnutzung (mit hoher Wohnqualität) dient und es deswegen keine flächenintensive Nutzungen wie z.B. Tankstellen oder Gartenbaubetriebe gewünscht sind.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Bauweise und die maximale First- bzw. Traufhöhe ausreichend bestimmt.

10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen werden um den Anforderungen an die Gestaltung des öffentlichen Raum angemessen Rechnung zu tragen werden die überbaubaren Flächen abgegrenzt.

10.5 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen sind wie in der Festsetzung beschrieben, nur mit einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde bereits im Jahr 1999 für das Baugebiet „Brunnensteige VI“ erstellt. Im Rahmen der Fortführung des Bauungsplanes „Brunnensteige VI“, Teilgebiet 2 werden diese Unterlagen auch aufgrund sich geänderter Rechtsgrundlagen, Berechnungsmodelle etc. überarbeitet. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden in den Bauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bauungsplans.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere im Norden des Plangebietes zur besseren Eingrünung. Im damaligen Ausgleichskonzept wurde Wert auf die Durchgrünung des gesamten Gebietes gelegt. Durch das gegenüber dem Entwurf von 2000 geänderte Erschließungskonzept werden die südlichen Grundstücke direkt von der Christianstraße erschlossen. Damit ist eine Eingrünung im Süden des Plangebietes nicht mehr möglich. Weitere Maßnahmen innerhalb des Gebietes (Stellplätze und Zufahrtbereiche aus wasserdurchlässigen Materialien) dienen der zusätzlichen Minimierung des Eingriffs.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten) soll ein möglichst regionales landschaftsgerechtes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Aus gestalterischen Gründen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dies gilt nicht für die zulässigen Solaranlagen. (Solarthermie-/ bzw. Photovoltaikanlagen)

11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz die Flächenversiegelung gering zu halten, werden Regelungen für die Stellplatzherstellung und Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. Mit Grund und Boden ist entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

12. Flächenbilanz

Teilgebiet 2			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,20 ha	74,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,10 ha	3,4 %
Private Grünfläche	ca.	0,08 ha	2,7 %
Verkehrsfläche	ca.	0,49 ha	16,5 %
Gehwegfläche	ca.	0,10 ha	3,3 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	2,97 ha	100,0 %

Reutlingen, den

Zwiefalten, den

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

Matthias Henne
 Bürgermeister