
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Lehräcker / Kirchstraße“

Gemeinde Dettenhausen

Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 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
 - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Entwässerungskonzeption
 - 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 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
 - 10.6 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Dachform, Dachneigung und Dachfarbe
 - 11.2 Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel
12. Flächenbilanz

Umweltbericht vom 07.02.2017 als gesonderter Teil der Begründung

Artenschutzfachliche Beurteilung vom Sept. 2015 als gesonderter Teil der Begründung

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Dettenhausen gehört zum Landkreis Tübingen und ist eine attraktive Wohngemeinde in der Randzone des Großraums Stuttgart sowie an den Naturpark Schönbuch angrenzend. Durch die Schönbuchbahn und mit Anschluss an die S-Bahn nach Stuttgart ist Dettenhausen verkehrstechnisch gut an die umliegende Region angebunden.

Dettenhausen hat 5.518 Einwohner (Stand 31.12.2015). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehräcker / Kirchstraße“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Dettenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lehräcker / Kirchstraße“ Rechnung getragen wird. Die im Gemeindegebiet noch vorhandenen freien Wohnbauplätze sind dem Markt nicht zugänglich.

Für eine zielgerichtete und nachhaltige Arrondierung des Ortes wurde für den nordöstlichen Siedlungsbereich von Dettenhausen ein Rahmenkonzept erarbeitet. Der Bereich „Lehräcker / Kirchstraße“ wurde hierbei als 1. Bauabschnitt definiert.

Es ist vorgesehen, in Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete „Nördlich der Paulinenstraße“, „Wiesenstraße“ und „Zwischen Paulinenstraße und Kirchstraße“ ein behutsames und im Wesentlichen auf die bestehenden Gegebenheiten abgestimmtes Wohngebiet zu entwickeln.

Geplant ist, das Baugebiet „Lehräcker / Kirchstraße“ über die Kirchstraße zu erschließen. Angelehnt an die angrenzende Bebauung und Struktur sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sollen im Wesentlichen zwischen 250 m² und 500 m² liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden weitere städtebauliche Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer Bebauung, die der Struktur der landschaftlichen Umgebung angepasst ist,
- Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen,
- Entwicklung einer sparsamen Verkehrserschließung, die zukünftig erweitert bzw. ergänzt werden kann.

3. Verfahren

Die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 Abs. 7 LBO) wurden in der öffentlichen Sitzung vom 29.09.2015 gefasst und am 08.10.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Dettenhausen öffentlich Bekannt gemacht.

Außerdem wurde in dieser öffentlichen Sitzung der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung gefasst. Diese angekündigte Informationsveranstaltung fand am Mittwoch, den 19.10.2016, um 19.00 Uhr im Rathaus statt. Der Bebauungsplanvorentwurf und die Ziele und Zwecke der Planung wurden dargestellt. Dabei wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Am 26.10.2016 fand im Landratsamt Tübingen ein Termin zur Vorabstimmung des Bebauungsplanverfahrens „Lehräcker/Kirchstraße“ statt, bei dem die verschiedenen Vertreter der Behörden sowie weitere Projektbeteiligte teilnahmen.

Folgende Ergebnisse des Behördentermins wurden festgehalten (Auszug aus der Aktennotiz vom 26.10.2016):

Untere Wasserbehörde:

- *Das Wasserrechtsgesuch liegt vor. Der Wassergraben soll neu gestaltet werden.*
- *Das Oberflächenwasser aus dem Außenbereich soll im Bebauungsplan und im Umweltbericht abgearbeitet werden, da es regelmäßig zu Rückfragen und Schwierigkeiten kommt.*
- *Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Veränderung des Grabens erforderlich. Die wasserrechtliche Genehmigung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch das Ingenieurbüro erfolgen.*

Untere Naturschutzbehörde:

- *Die Offenlegung des Grabens kann einen Konflikt mit der Falterpopulation hervorrufen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts werden hierzu nähere Abstimmungen erfolgen.*
- *Das Artenschutzgutachten liegt vor. Es sind artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling müssen, wie vereinbart, nicht als CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (Schriftverkehr mit dem ASP Betreuer Dr. Bamann; E-Mail vom 28.09.2015). Eine Umsetzung der Maßnahmen ab der Vegetationsperiode 2017 ist jedoch erforderlich, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherzustellen.*
- *Für die Gewässerrenaturierung und das Monitoring ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese wird nicht zwingend verlangt für die Baufelder innerhalb des Plangebiets, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen und dargestellt sind. Wünschenswert ist eine ökologische Baubegleitung allerdings dort auch.*

Untere Landwirtschaftsbehörde:

- *Um den betriebswirtschaftlich, agrarstrukturellen Belangen Rechnung zu tragen, erfolgt eine enge Abstimmung mit den Landwirten und der Gemeinde sowie gegebenenfalls die Aufnahme derer Belange in den Umweltbericht.*

Verkehrsbehörde:

- *Es wird davon ausgegangen, dass eine Tempo-30-Zone ausgewiesen wird. Dies wird von Herr Bürgermeister Engesser bestätigt. Zudem werden die Straßen als ausreichend dimensioniert angesehen.*
- *Zu den verkehrsrechtlichen Belangen gibt es zurzeit keine weiteren Hinweise.*

Untere Baurechtsbehörde:

- *Der Flächennutzungsplan wird vom Regierungspräsidium genehmigt. Herr Bürgermeister Engesser ergänzt, dass der FNP zurzeit neu aufgestellt wird. In dieser Verfahrensweise sieht die Untere Baurechtsbehörde keine Schwierigkeiten.*
- *Seitens der Unteren Baurechtsbehörde gibt es zurzeit keine weiteren Hinweise.*

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Dettenhausen dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Verdichtungsräume sind bedeutende Wohnschwerpunkte und herausragende Wirtschaftsstandorte hoher Standortqualität. Sie zeichnen sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungskraft, ein breitgefächertes und hochwertiges Angebot an Infrastruktur-

und Versorgungseinrichtungen, einen differenzierten Arbeitsmarkt und eine Vielzahl hochqualifizierter Arbeitsplätze aus.

- Eine zentrale entwicklungspolitische Aufgabe in Verdichtungsräumen ist daher, eine weitere Verschärfung nachteiliger Verdichtungsfolgen zu vermeiden, bestehende Belastungen zu verringern und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Verdichtungsräume zu erhalten bzw. zu verbessern.
- Auf Grund der intensiven Raumbeanspruchung und der Knappheit von Freiräumen ist in Verdichtungsräumen ein besonders sparsamer Umgang mit dem verfügbaren Grund und Boden geboten und die weitere Freirauminanspruchnahme für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen.
- Soweit der künftige Siedlungsflächenbedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann, soll die Ausweisung von Neubauflächen grundsätzlich auf Siedlungsschwerpunkte und Siedlungsbereiche mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, konzentriert

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2002.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Dettenhausen wird im Regionalplan 2013 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen (Z = Ziel). Schwerpunktmäßig sollen Wohnbauflächen [...] für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete sind in diesem Bereich nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.

5. Örtliche Planungen

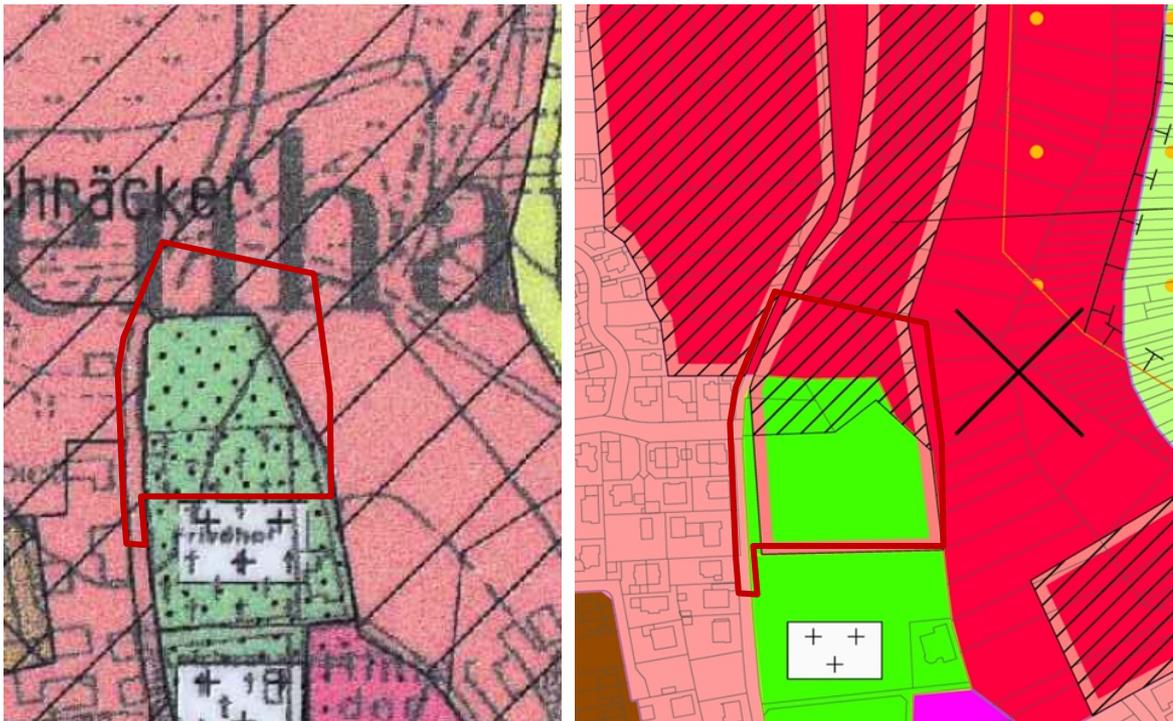
5.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen (53. Änderung) ist der nördliche Bereich des Bebauungsplans (ca. 0,51 ha) als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans (ca. 1,05 ha) wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche zur Friedhofserweiterung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird neu aufgestellt, der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.09.2013. Ca. 0,9 ha der Grünfläche wird künftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Gegenzug verzichtet die Gemeinde Dettenhausen auf geplante Wohnbauflächen (schwarzes Kreuz). Eine Plausibilitätsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (3) S. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Da das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich vor dem Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen wird, bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB der Genehmigung des Landratsamtes.



Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen Flächennutzungsplan: links: Stand 25.09.2014 / rechts: FNP-Neuaufstellung

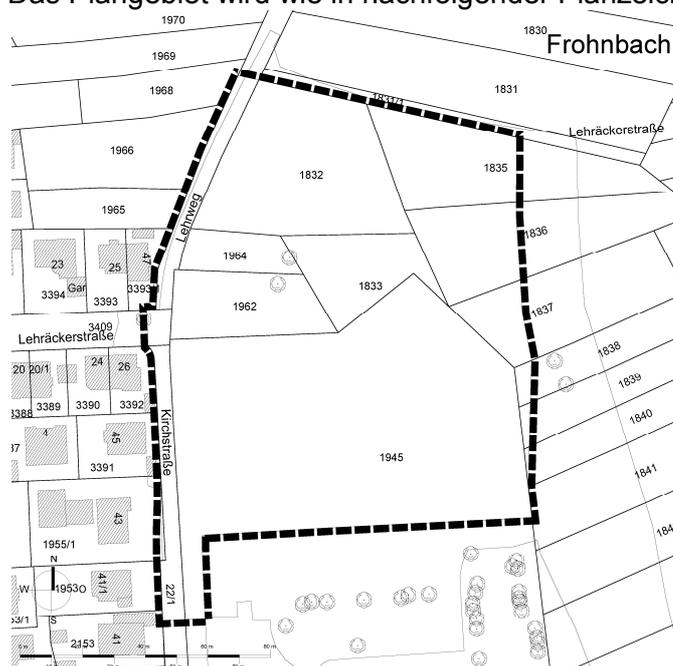
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Dettenhausen. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den Friedhof und im Westen durch die Kirchstraße. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,56 ha.

Gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 29.09.2015 wurde die südliche Grenze des Geltungsbereichs um ca. 9,0 m Richtung Norden verschoben, damit wurde der Abstand zum bestehenden Friedhof vergrößert.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Lehräcker / Kirchstraße“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt an einem Hang. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 6,00 m ab.

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus Grünland mit Heckenstrukturen. Im nordwestlichen Bereich liegt ein Bolzplatz. Im Osten schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich ein Friedhof und östlich des Plangebiets verläuft ein zum Teil verdolter Bach.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 07.02.2017 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Entsprechend dem Umweltbericht besteht ein Gesamtdefizit von 240.262 Ökopunkten, der außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Durch den Zugewinn von 303.030 Ökopunkten, der mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme 1 „Hirschlandbach“ erzielt wird, entsteht in der Gesamtbilanz ein Überschuss von 62.768 Ökopunkten. Dieser Überschuss kann auf dem kommunalen Ökokonto eingebucht werden.

Die Ersatzmaßnahme 2: „Erweiterung des Brutplatzangebotes für die Galdammer und weitere Hecken- und Gehölzbrüter“ wird rein für den artenschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen und ist daher nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berechnet.

7.2 Artenschutz

Im Frühjahr/Sommer 2015 erfolgte durch das Büro Trautner eine Artenschutzfachliche Beurteilung für das Plangebiet. Es wurde eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel (Goldammer) und Insekten (Heller und dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling - Schmetterling) festgestellt. Entsprechend dieser Betroffenheit sind hierzu die Ersatzmaßnahmen E1 „Förderung von Lebensstätten des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings“ und E2 „Erweiterung des Brutplatzangebotes für die Goldammer und weitere Hecken- und Gehölzbrüter“ zugeordnet und verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kirchstraße. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,10 m definiert (5,60 m Fahrbahn + 1,50 m Gehweg).

Das Wohngebiet wird über Fuß- und Radwege an das bestehende Wegenetz angebunden. Um zu den geplanten Baugebieten im Norden eine Verknüpfung herstellen zu können, werden die Anbindungen bereits im Bebauungsplan vorgehalten.

Der 3,10 m breite Fahrweg südöstlich des Plangebiets dient zum Einen der Erschließung des Grundstücks mit der Nummer 24 und zum Anderen dient er als Wirtschaftsweg für das südöstlich gelegene Regenrückhaltebecken.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Es ist vorgesehen, Baumöglichkeiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen. Die Grundstücksgrößen liegen im Wesentlichen zwischen ca. 250 m² und ca. 500 m².

Die vorgesehene städtebauliche Konzeption kann mit ihrer robusten Struktur auf die unterschiedlichen Erfordernisse (Nachfrage, Grundstücksgrößen etc.) reagieren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gewählt, dass eine stärkere Verdichtung in Form von zweigeschossigen Gebäuden möglich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerung erfolgt nach dem Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße. Das gesammelte Schmutzwasser des Plangebiets wird im Freispiegelabfluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kirchstraße eingeleitet. Das nachfolgende Entlastungsbauwerk ist das RÜ137 (Klingenstraße).

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird durch Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben. Unterhalb des Rückhaltevolumens kann vom Grundstücksbesitzer zusätzlich ein Nutzvolumen für die Speicherung von Brauchwasser angelegt werden. Dieses Volumen kann nicht auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

Über den Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser der Grundstücke sowie der Straßenflächen in das offene Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebiets eingeleitet. Das Rückhaltebecken ist auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt und dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den Straßenflächen sowie des Anteils aus den Grundstücken gegenüber einem 2-jährlichen Niederschlag.

Das gedrosselte Niederschlagswasser sowie der Beckenüberlauf werden über einen Wassergraben an den bestehenden Wasserlauf in den „Roßwiesen“ eingeleitet. Nördlich der Karlstraße wird der Wasserlauf in eine Verdolung aufgenommen, die an der Schulstraße in den Vorfluter „Schaich“ mündet.

Die Dimensionierung des nördlich des Plangebiets verlaufenden Wassergrabens erfolgt für ein 100-jährliches Regenereignis einschließlich Freibord und unter Berücksichtigung seines gesamten Einzugsgebiets bis zum Trinkwasser-Hochbehälter Hardt. Bis mindestens zu dieser Wassermenge kann ein Zufließen von Außengebietswasser in das Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Wasserspiegel im weiterführenden Wasserlauf „Roßwiesen“ kommt bei einem 100-jährlichen Regenereignis unterhalb dem Plangebiet zu liegen und dessen Überflutung ist nicht zu erwarten.

Das aus dem nordwestlich des Lehrwegs bzw. des Plangebiets liegenden Außengebiet abfließende Oberflächenwasser wird derzeit über einen Abfanggraben aufgenommen und in den Mischwasserkanal abgeleitet. Im Zuge der Erschließung soll dieses Außengebietswasser als Abkopplungsmaßnahme über ein neues Einlaufbauwerk aufgenommen und einen neuen Regenwasserkanal (Auslegung auf T=100a) in den genannten nördlichen Wassergraben aufgenommen werden, der entsprechend dimensioniert wird.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

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

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**10.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie von ihrer Struktur und Nutzung in die vorgefundene Situation nicht einzubinden sind und Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Friedhof zu erwarten wären.

10.2 Maß der baulichen Nutzung**10.2.1 Grundflächenzahl**

Mit dem planerischen Ziel, eine angemessene bauliche Dichte zu schaffen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um den städtebaulichen Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten und eine sensible Ortsrandgestaltung - das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Dettenhausen - zu gewährleisten, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich der Paulinenstraße“ beträgt die max. Traufhöhe 5,60 m und die max. Firsthöhe 9,00 m, dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die maximale Traufhöhe wird im Bebauungsplan „Lehräcker / Kirchstraße“ daher mit 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe von 9,00 m wird übernommen, um einen städtebaulichen Zusammenhang sicher zu stellen.

10.3 Bauweise

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Gebiet „Lehräcker / Kirchstraße“ eine erhöhte bauliche Dichte erreicht werden, aber die Struktur des neuen Baugebiets sich zugleich in die Umgebung einfügen. Die überbaubaren Flächen und die maximalen Gebäudehöhen wurden den heutigen Anforderungen angepasst.

Im Südwesten des Plangebiets sind Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Im weiteren Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Um zu vermeiden, dass Gebäude entstehen, deren Größe sich nicht in den städtebaulichen Kontext einfügt, ist die Gebäudelänge hier auf 18 m begrenzt.

10.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze sind primär auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten, müssen Garagen zudem einen seitlichen Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche von mindestens 1,00 m einhalten.

Entlang der Kirchstraße befinden sich gegenwärtig öffentliche Stellplätze. Diese werden im südlichen Bereich entlang der Straße weitgehend erhalten bleiben. Nördlich der Einmündung in das Plangebiet sind vier öffentliche Stellplätze vorgesehen.

10.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eingezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Der Bereich zwischen den Verkehrsflächen und der Baugrenze (3,00 m breit) soll bewusst von Nebenanlagen freigehalten werden, um die Gestaltung des Straßenraums nicht negativ zu beeinflussen und eine gewisse Verkehrsfläche zu gewährleisten.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Kirchstraße dienen als Standort für straßenbegleitende Bäume. An diesen Standorten sind zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume entsprechend der verbindlich zu beachtenden Pflanzliste zu pflanzen.

Die verbindlichen Festsetzungen zum Einbau von Zisternen auf jedem Baugrundstück, zur extensiven Begrünung von Pult- und Flachdächern von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie zur offenporigen Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen haben positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert und Abflussspitzen werden gedämpft.

Die Festsetzung der Ersatzmaßnahme 2 dient als Ausgleich für den Verlust des Brutplatzangebots für Hecken- und Gehölzbrüter. Zugleich bilden die Strauchpflanzungen einen vegetationsbestimmten Ortsrand im Übergang zur nördlichen freien Landschaft.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung und Dachfarbe

Die Festsetzungen von unterschiedlichen Dachformen und Neigungen erfolgen mit dem Ziel, einerseits Gestaltungsspielräume anzubieten und andererseits Regeln für ein geordnetes Gesamtbild zu vereinbaren.

Für ein ausgewogenes Erscheinungsbild sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° (Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer) zulässig. Die Dachformen und Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild.

Um eine in ihrer Farbgebung verträgliche Dachlandschaft beizubehalten, werden für die Dacheindeckungen die vorhandenen Farben (nicht glänzend) in den Tönen rot bis rotbraun und grau bis schwarz zugelassen.

11.2 Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch Dachelemente wie Dachgauben, Dachausbauten und -vorbauten (Zwerchgiebel) maßgeblich beeinflusst.

Um einen möglichst großen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, werden solche Dachelemente häufig übergroß ausgebildet. Dadurch tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement in den Hintergrund und die Proportionen des Gebäu-

des bzw. des Daches wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Aus diesem Grund sind Gestaltungsregeln erforderlich.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,18 ha	75,4 %
Verkehrsflächen	0,37 ha	24,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	0,4 %
Gesamtgebiet	ca. 1,56 ha	100 %

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

Reutlingen, den

Dettenhausen, den

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

Thomas Engesser
Bürgermeister