Begründung

Bebauungsplan „Hanfgärten II, 1. Änderung“ und

Örtlichen Bauvorschriften „Hanfgärten II, 1. Änderung“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Bestehende Bebauungspläne

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Räumlicher Geltungsbereich
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Umweltverträglichkeit
6.1 Umweltbelange
6.2 Artenschutz

7. Maßnahmen zur Verwirklichung
7.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
7.2 Stromversorgung
7.3 Fernmeldetechnische Versorgung
7.4 Bodenordnung

8. Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen
8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

9. Örtliche Bauvorschriften
9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
9.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen
9.4 Stellplatzverpflichtung
9.5 Ordnungswidrigkeiten

10. Flächenbilanz

Anlage:

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“ in Zwiefalten, Menz Umweltplanung, vom 22.03.2023**
- **Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“, in Sonderbuch, Zwiefalten, Menz Umweltplanung, vom 10.04.2024**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Zwiefalten gehört zum Landkreis Reutlingen. Zur Gemeinde Zwiefalten gehören neben dem Hauptort Zwiefalten die Ortsteile Attenhöfen, Baach, Gauingen, Gossenzugen, Hochberg, Mörsingen, Sonderbuch und Upflamör.
Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 2.360 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2024).
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Sonderbuch.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zwiefalten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfgärten II, 1. Änderung“ das bereits erschlossene innerörtliche Grundstück Flst. 40 einer Bebauung zuzuführen. In der Gemeinde Zwiefalten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch Nachkommen ortsansässige Bewohner bzw. ortsansässige junge Familie, die im Ort gerne weiter wohnhaft bleiben möchten und in Ermangelung an angemessenen Alternativen in Nachbargemeinden abwandern müssen. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten sowie attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen soll insbesondere für den örtlichen Bedarf das erforderliche Baurecht mit einem gewissen Gestaltungsspielraum auf diesem Grundstück geschaffen werden. Bereits erschlossene Grundstücke bzw. Baulücken, die ohne größeren Aufwand einer Bebauung zugeführt werden können, sind im Ortsteil Sonderbuch faktisch nicht vorhanden.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es nachhaltige und flächendeckende Nachverdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, die den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse und den modernen Bauwünschen der Bevölkerung gerecht werden. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich nachgekommen und zugleich die Neuversiegelung im Außenbereich im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerstädtischen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Hanfgärten II, 1. Änderung“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Daher wird er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 370 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

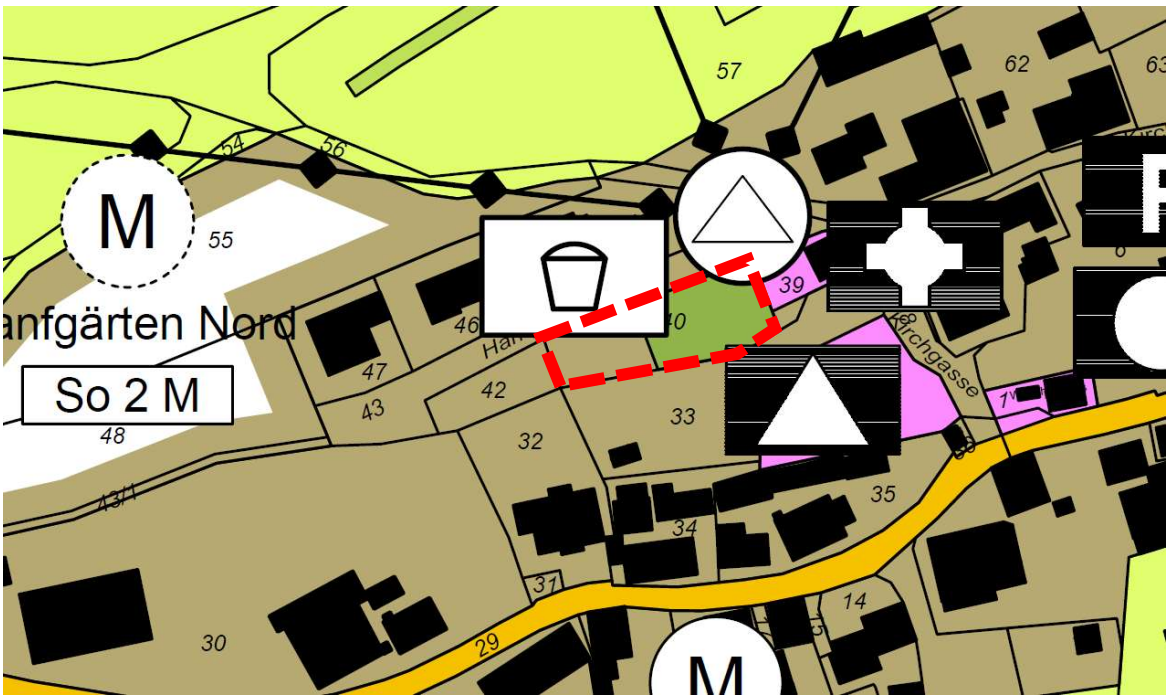
Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür 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.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen (rechtswirksam seit 26.06.1989 sowie 1. und 2. Fortschreibung rechtswirksam seit 12.04.2018) teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten-Hayingen, Abbildung ohne Maßstab

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Hanfgärten II, 1. Änderung“ überlagert den Bebauungsplan „Hanfgärten II“ (rechtskräftig seit 02.02.1979). Dieser setzt im Westen des Flst. 40 eine Fläche für die Landwirtschaft und im östlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.
Im Übrigen setzt der Bebauungsplan „Hanfgärten II“ für das letzte Baugrundstück am Ende der Straße „Hanfgärten“ ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest. Für die bauliche Nutzung ist hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) vom 0,7 sowie die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoss sowie ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss des Gebäudes. Die Gebäudehöhe ist insgesamt auf eine maximale Traufhöhe mit 6,00 m beschränkt. Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit Neigungen von 27° bis 35°.

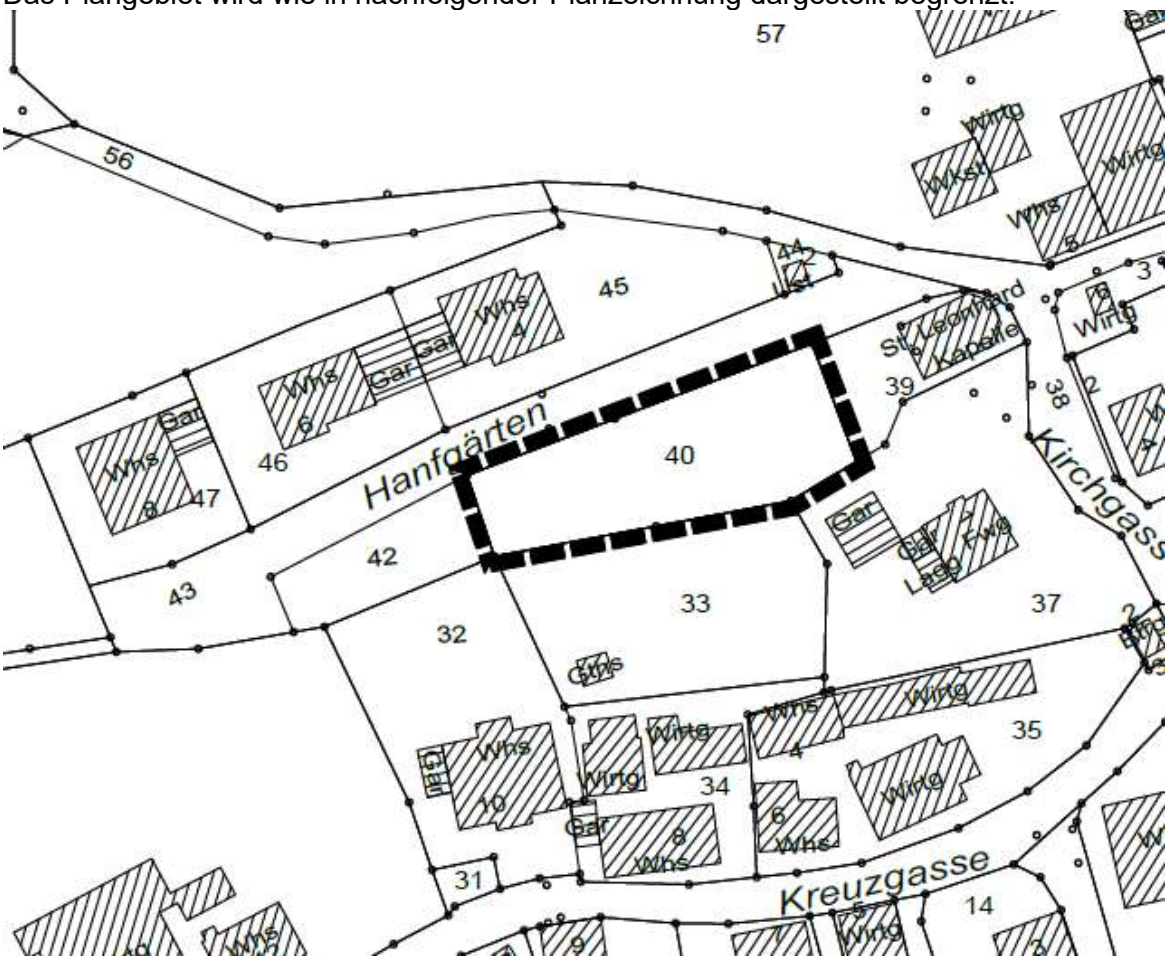
Nördlich der Straße „Hanfgärten“ gilt für die dort bestehenden Baugrundstücke der Bebauungsplan „Hanfgärten“ (rechtskräftig seit 30.12.1974). Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Zulässig sind hier eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7 sowie die offene Bauweise. Auch hier ist die Zahl der Vollgeschosse auf I mit einem weiteren Vollgeschoss im Untergeschoss begrenzt. Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 33°.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sonderbuch, nordwestlich des Ortskerns. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 40. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 925 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Räumlicher Geltungsbereich, Abbildung ohne Maßstab

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Grundstück Flst. 40 handelt es sich um eine bereits erschlossene innerörtliche Fläche, auf der derzeit kein Baurecht besteht. Das Grundstück ist im Norden durch die Straße „Hanfgärten“ erschlossen. Die Topografie des Geländes fällt nach Süden um ca. 3,00 m ab. Auf der Fläche befindet sich eine bewirtschaftete Wiese, die von Bäumen und Hecken umstanden ist. Auf dem Grundstück Flst. 40 befand sich der örtliche Spielplatz. Dieser wurde mittlerweile auf das Grundstück südlich des Gemeindehauses (ehem. Schule) verlegt.

Der Ortsteil Sonderbuch ist traditionell landwirtschaftlich geprägt. Der Charakter der näheren Umgebung im Bereich der Kreuzgasse, Kirchgasse und Hanfgärten zeichnet sich durch landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe mit und ohne Tierhaltungen, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie zu einem nicht unerheblichen Teil durch (selbständige) Wohnnutzungen aus. Das traditionell gewachsene Nutzungsgefüge aus Landwirtschaft, Handwerk und Wohnen ist in diesem Ortsteil ortsüblich und gesellschaftlich akzeptiert.
Direkt südöstlich im Kreuzungsbereich Kirchgasse / Kreuzgasse / Goldene Gasse befindet sich zudem der Dorfmittelpunkt. Hier befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus (ehem.

Schule), das ehemalige Rathaus mit Backhaus und Postbriefkasten sowie die örtliche Bushaltestelle. Zudem befinden sich in direkter Nachbarschaft in der Kirchgasse die freiwillige Feuerwehr Sonderbuch und die Leonardskapelle.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan „Hanfgärten II“ (rechtskräftig seit 02.01.1979) keine Maßnahmen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung fest, die bei einer Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden müssen.

6.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den gesamten Bereich nordwestlich der Straßen „Hanfgärten“ und Kreuzgasse für das Gebiet „Hanfgärten Nord“ durchgeführt.

Im Ergebnis ist für das Flst. 40 mit den gehölzgebundenen Brutvogelarten Feldsperling (2 Reviere) und Star (1 Revier) zu rechnen. Beide Vogelarten sind bundesweit gefährdet. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser wertgebenden Vogelarten des Halboffenlandes erforderlich. Die Fortpflanzungsstätten sind vorgezogen durch das Ausbringen von Nisthilfen in der dreifachen Anzahl der entfallenden Reviere in Form von Höhlenbrüterkästen für Vögel auszugleichen.
Die Haselmaus und die Zauneidechse sind in diesem Bereich nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG kann nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit Bußgeld belegt werden kann.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser sowie die Schmutzwasserableitung und Entwässerung gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten ist.
Im Rahmen einer Neubebauung der Grundstücke ist das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) getrennt vom Schmutzwasser grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten (bewirtschaftete Zisternen, Retentionsdach, Retentionsboxen etc.). Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden und unbelasteten

Niederschlagswassers von Neubauten hat ortsnah und, sofern technisch möglich, vorzugweise über Versickerungsanlagen zu erfolgen.
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 48 WHG).
Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.
Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers, die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, und die bemessungstechnische Prüfung für die Rückhalte- und Versickerungsanlagen erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

7.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

7.4 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Faktisch handelt es sich bei der Nutzungsstruktur im Ortsteil Sonderbuch um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Im Bereich der „Hanfgärten“ sollen langfristig keine Wirtschaftsstellen eines Vollerwerbsbetriebs neu zugelassen werden, aus diesem Grund wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hanfgärten II“ ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt.
Dementsprechend sind die nach § 5a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen. Die nach § 5a (3) BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen hingegen werden in dieser städtebaulichen Lage ausgeschlossen, da sie der vorgefundenen kleinräumigen Nutzungsstruktur im Bereich der Straße „Hanfgärten“ entgegenstehen würden.

Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO wird in dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich-dörflich geprägten Ortsteil Sonderbuch im Sinne der Innenentwicklung Bauland mobilisiert und zugleich durch das bestehende einvernehmliche Miteinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen in diesem Ort gestärkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse und der Beschränkung der Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Entsprechend den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne ist die GRZ auf 0,4 begrenzt. Um eine höhere bauliche Grundstücksausnutzung gegenüber den bestehenden Festsetzungen (hier: 0,7) zu erreichen ist die GFZ auf 0,8 begrenzt. Damit wird im Bereich südlich der Straße „Hanfgärten“ eine höhere Grundstücksnutzung im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich ermöglich.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird auf die Beschränkung des zweiten Vollgeschosses auf das Untergeschoss verzichtet und insgesamt II Vollgeschosse zugelassen. Damit kann mit der Höhenlage und Gebäudestellung der Baukörper in diesem topografisch anspruchsvollen Gelände angemessen umgegangen werden, wenn bspw. auf ein Kellergeschoss verzichtet und das Erdgeschoss des Gebäudes tiefer als die anliegende Straßenverkehrsfläche geplant wird.
Durch die Regelung der maximalen First- und Traufhöhe in Verbindung mit der festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe, die nicht überschritten werden darf, fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise dürfen die Gebäude dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Sie haben den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge dieser Hausformen jedoch auf 22,00 m begrenzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen bzw. die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich zur Straße hin erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze (bspw. Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachten Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch Nebenanlagen haben aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Von diesen Regelungen sind Stützmauern ausgenommen, da diese aufgrund der besonderen topografischen Situation südlich der Straße „Hanfgärten“ städtebaulich zurückhaltender nicht in Erscheinung treten sollen. Aus diesem Grund werden Stützmauern nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 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 einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen ist darüber hinaus eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen sind stets einzuhalten.

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen sowie grauen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten hingegen ist auch Glas zugelassen. Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern einen Abstand zur Attika von 0,50 m abzurücken. In begründeten Ausnahmefällen, bspw. zur Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, kann der Abstand von der Attika verringert werden.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel 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.

Auch bei der Fassadengestaltung sind aus gestalterischen Gründen nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden. Darüber hinaus sind aneinander gebaute Gebäude, wie Doppelhäuser und Doppelgaragen, in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen 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. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen wird eine gewisse gestalterische Qualität eines durchgrünten Gebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen im bebauten Innenbereich angemessen Rechnung getragen.

9.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Aufgrund der Topografie werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Um ein gewisses Maß an gestalterischer Qualität zu erreichen, werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zur Beurteilung der städtebaulichen Situation in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind innerhalb der zulässigen Gesamthöhe Sockelmauern auf eine Höhe von 30 cm beschränkt.
Zu öffentlichen Flächen hin sind Einfriedungen mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind für die Pflanzungen überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Eine Kombination mit anderen Materialien, wie Holz, Metall, Granit oder ähnliches ist dabei möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen.
Alle Einfriedungen dürfen aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen. Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.

9.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebiets im Ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2,0 geeignete Stellplätze erhöht. Der Stauraum vor der Garage (5,50 m) darf dabei auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden.

9.5 Ordnungswidrigkeiten

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

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	0,09 ha	100,0 %
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca.	0,09 ha	100,0 %

Reutlingen, den 19.03.2025

Zwiefalten, den 19.03.2025

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

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin