

## Begründung

## Vorentwurf

### Bebauungsplan „Ozetweiher II“

### Örtliche Bauvorschriften „Ozetweiher II“

### Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbelange
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Verkehrskonzept
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 9.4 Ökonomische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
  - 10.3 Stromversorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.6 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
  - 11.4 Abstandsflächen
  - 11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
  - 12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  - 12.4 Niederspannungsfreileitungen
  - 12.5 Stellplatzverpflichtung
  - 12.6 Ordnungswidrigkeiten
13. Städtebauliche Kenndaten
  - 13.1 Flächenbilanz
  - 13.2 Einwohnerdichte

Anlage: Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung, menz umweltplanung, vom 17.07.2023

### 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Königseggwald liegt im Westen des Landkreises Ravensburg, ca. 20 km nordwestlich von Ravensburg und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Gemeinde hat rund 709 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4. Quartal 2022).

### 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Königseggwald beabsichtigt die Weiterentwicklung des Wohngebiets „Ozetweiher“ in Richtung Osten. Die Flächen bieten sich für eine geordnete Siedlungserweiterung an, da sie direkt an den Siedlungsbestand anschließen und über die Seestraße im Norden und die Straße „Am Weiher“ und den Lindenweg im Westen erschlossen werden können.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gesichert. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

### 3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über Seestraße sowie die Straße „Am Weiher“ und den Lindenweg gesichert.

Seit Juni 2021 hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit der Erschließung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung für Wohngebiete eingeräumt, deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.12.2022 förmlich eingeleitet. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind für diesen Bebauungsplan gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 7.080 m<sup>2</sup> festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13 b BauGB entsprechend der § 13 a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a 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. 7 b 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 gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich, werden jedoch im weiteren Verfahren ergänzt. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird ebenfalls im weiteren Verfahren erstellt. Damit wird die Option des Wechsels der Verfahrensart hin zum Regelverfahren ermöglicht, sollte dies aufgrund sich ändernder rechtlicher Grundlagen bezüglich des § 13 b BauGB notwendig werden.

Das Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur Veröffentlichung 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 Königseggwald 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 Bodensee-Oberschwaben

Laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Satzungsbeschluss 25.06.2021) sind zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen bei allen Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten einzuhalten. Diese liegt außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung im Ländlichen Raum im engeren Sinne bei 45 Einwohner pro Hektar (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020, PS 2.4.1 (6)). Dieser Mindestwert wird eingehalten (siehe Abschnitt 13.2 Einwohnerdichte). In der Raumnutzungskarte des Anhörungsentwurfs der Fortschreibung des Regionalplanes 2020 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten. Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung entgegen.

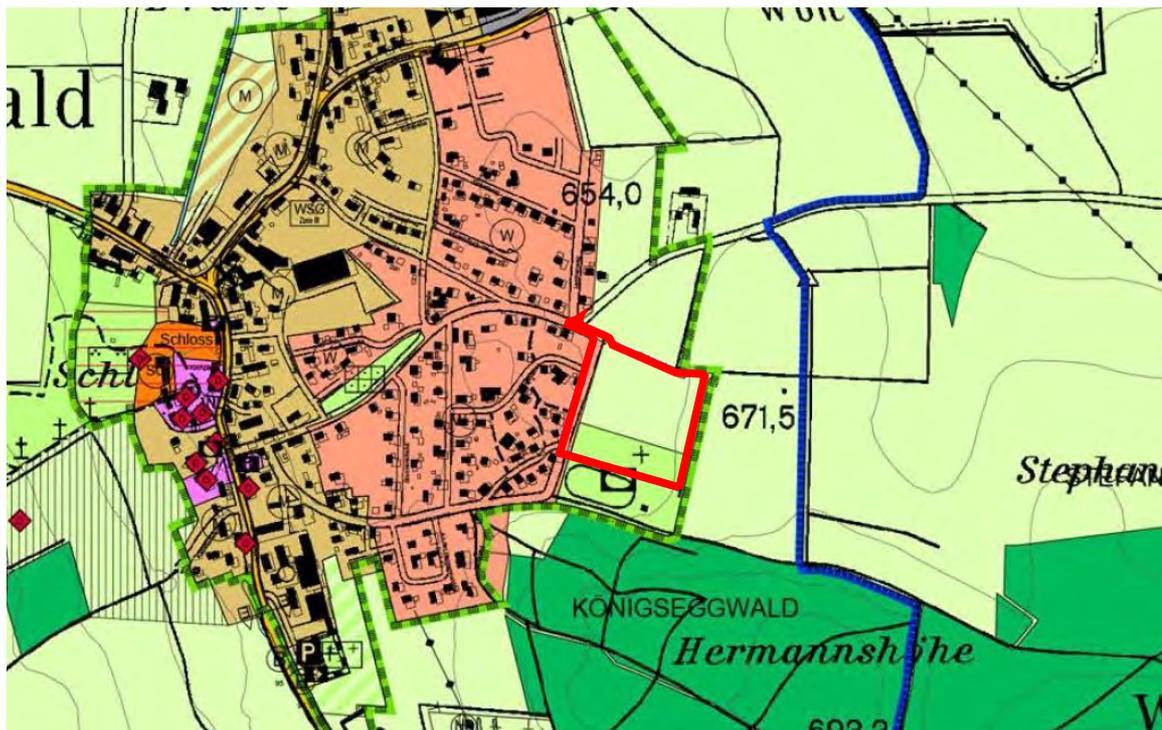
Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ (WSG-Nr.: 436063, Zone III und III A vom 12.12.1995). Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen (1. Fortschreibung und 1. – 8. Änderung in der Fassung vom 06.04.2017) weist die südliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Sportplatz und die nördliche Fläche für die Landwirtschaft aus.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist er gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Altshausen – 1. Fortschreibung und 1. – 8. Änderung - unmaßstäblich

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ozetweiher“ (rechtskräftig seit 28.03.1994). Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu erstellen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 8,50 m mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m begrenzt. Es sind Dächer mit Dachneigungen von 37° bis 40° zugelassen. Garagen und Schleppgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° haben.

Ebenfalls im Westen schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ozetweiher“ (rechtskräftig seit 10.10.2019) an das Plangebiet an. Die Flächen sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,55 begrenzt. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist auf maximal 8,50 m mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m begrenzt. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigungen von 37° bis 40°.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ozetweiher II überlagert die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Ozetweiher“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ozetweiher“ nicht.

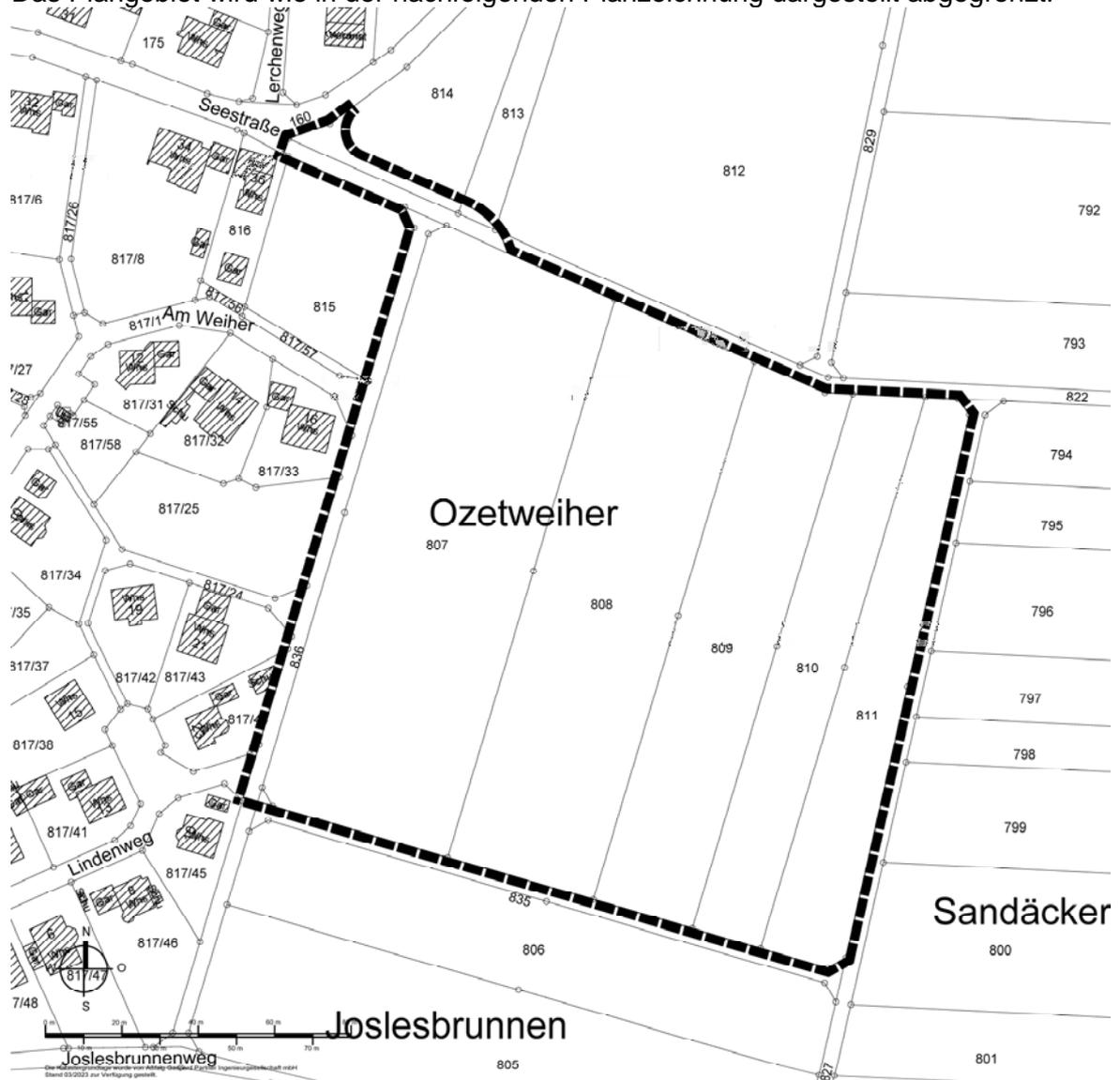
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 807, 808, 809, 810, 811, 813 (teilweise), 814 (teilweise), 822 (teilweise), 835 (teilweise) sowie 836 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,46 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Ozetweiher II“, unmaßstäblich

### 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Norden durch den Feldweg Flst. Nr. 822, im Osten durch den Grasweg Flst. Nr. 827 und im Süden durch den Grasweg Flst. Nr. 835 begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich des Plangebiets bestehen intensiv genutzte Ackerflächen. Südlich befindet sich eine als Fest- und Bolzplatz genutzte Wiese. Zudem befindet sich hier ein Waldkindergarten. Das Gelände des Plangebiets fällt von Osten nach Westen um ca. 12 m ab. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt und ist frei von Gehölzen.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Ozetweiher II“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. 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.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind bisher die abwägungserheblichen Belange untersucht und in der Umweltinformation vom 17.07.2023 als Anlage der Begründung beigelegt.

Bisher wurden eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange durchgeführt. Folgende umweltrelevante Themen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens nachgeholt:

- Flächendeckende Biotopkartierung
- Eingriffsbilanzierung
- Ausgleichsmaßnahmen
- vollständiger Umweltbericht

### 7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bisher die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Hierfür wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind in die Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 17.07.2023 integriert.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist im Folgenden zitiert:

*Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten oder sonstigen Beeinträchtigungen von zahlreichen Tier- und Pflanzenarten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von der geplanten Bebauung und den konkreten Artenvorkommen ab.*

#### **Vögel**

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

**Beschädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutstätten von Vögeln festgestellt. Die umliegenden Gehölze werden erhalten. Das Töten und Verletzen von Tieren bzw. das Zerstören von Gelegen sowie der Verlust von Brutstätten kann somit ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden keine Offenlandbrüter festgestellt, somit ist auch durch Kulissenwirkung nicht mit dem Verlust von Brutstätten zu rechnen.*

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

*Die festgestellten Vogelarten brüten häufig in Siedlungsnähe und sind daher als störungsunempfindlich einzustufen. Ein Bezug zu der Ackerfläche als Nahrungshabitat konnte bei keiner der genannten Arten beobachtet werden. Erhebliche Störungen der Vögel sind daher nicht zu erwarten.*

### **Dicke Trespe**

*Die Art kommt im Geltungsbereich nicht vor. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.*

### **Fledermäuse**

*Der Wald südlich des Geltungsbereichs ist von der Planung nicht betroffen. Durch die Ausweisung des Wohngebiets kann es zu Störungen durch Lichtimmissionen kommen. Um dies zu vermeiden sind Maßnahmen zur Beschränkung der Beleuchtung festzusetzen. Dem Geltungsbereich selbst kommt keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse zu, Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch den Verlust der Ackerflächen können somit ausgeschlossen werden.*

## **7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich. Aufgrund sich ändernder rechtlicher Grundlagen bezüglich des § 13 b BauGB wird eine Bilanzierung im weiteren Verfahren nachgeholt.

## 8. Städtebauliche Konzeption



Erschließungskonzept - Variante 2

### 8.1 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an die Seestraße im Norden sowie die Straße „Am Weiher“ und den Lindenweg im Westen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine orthogonal angelegte Ringstraße, welche durch einen mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnweg ergänzt wird.

Es werden Anbindungen in Richtung Norden und Osten für mögliche zukünftige Erweiterungen des Baugebietes vorgehalten.

Mit der Erschließung des Baugebietes wird der Feldweg im Norden für eine Anbindung an die Seestraße auf 5,50 m (+1,50 m Gehweg) aufgeweitet.

Die Lage der Straße D am südlichen Rand des Baugebietes ermöglicht die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke im Süden, sollte die bisher als Fest- und Bolzplatz genutzte angrenzende Fläche zukünftig für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

## 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Konzept sieht insgesamt 35 Grundstücke vor, davon 28 für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, fünf für Reihenhäuser und dazugehörige Garagen sowie zwei für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt demnach ca. 505 m<sup>2</sup>. Es sollen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m (mehreseitig geneigte Dächer und Pultdächer) sowie einer maximalen Gebäude-/ Firsthöhe von 7,00 m (Flachdach), 8,50 m (Pultdach) und 9,50 m (mehreseitig geneigte Dächer) entstehen.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit). Die Möglichkeit verschiedene Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) umsetzen zu können, ist geeignet, um Wohnraumsuchenden verschiedener Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur sozial stabilen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde geleistet.

Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

### 9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Osten in die freie Landschaft.

Das bisherige Erschließungssystem wird durch weitere Straßen ergänzt. Eine mögliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs nach Norden und Osten, sowie im geringen Maße nach Süden wird offengehalten.

### 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohnfunktion des Ortes gestärkt.

### 9.4 Ökonomische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den internen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" gewährleistet.

### 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt wie im Bestand in den Schmutzwasserkanal.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Flächen erfolgt über Versickerung und für die öffentlichen Flächen über den Regenwasserkanal in ein neu zu erstellendes Versickerungsbecken im Westen des Plangebiets.

Eine Regelung zur getrennten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festgelegt.

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### 10.4 Müllentsorgung

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

### 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 10.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Königseggwald anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Eigenschaften nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation eines Wohngebiets am Ortsrand einbinden lassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen. Zudem dienen diese Nutzungen nicht vorranglich der Wohnnutzung und sind daher in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auszuschließen.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Die Gebäude-/First- und Traufhöhe bezieht sich auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ü. NHN.

Mit dem Ziel eine höhere Dichte zu generieren wird die maximal zulässige Traufhöhe (im angrenzenden Bebauungsplan maximale Wandhöhe (WH max.)) für Gebäude mit mehrfach geneigten Dächern und Pultdächern gegenüber dem vorhergehenden Bauabschnitt („Ozetweiher“) von 3,50 m auf 6,50 m erhöht. Die maximal zulässige Gebäude-/Firsthöhe wird bei Gebäuden mit mehrfach geneigten Dächern von 8,50 m im angrenzenden Baugebiet auf 9,50 m erhöht. Für Gebäude mit Pultdächern bleibt die maximale Gebäudehöhe bei 8,50 m und für Gebäude mit Flachdach wird sie auf 7,00 m festgesetzt.

In Verbindung mit der Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen wird damit den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäuden und Gebäudeteile angemessen Rechnung getragen.

Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

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

## 11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Abweichungen zur offenen Bauweise sind für die Teilgebiete WA1 und WA2 differenziert festgesetzt, um die unterschiedlichen Gebäudetypologien zu ermöglichen.

### WA1: abweichende Bauweise 1 = a1

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 30,00 m begrenzt.

### WA2: abweichende Bauweise 2 = a2

Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 18,00 m beschränkt. Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist im Teilgebiet WA2 auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. So sind bspw. in Einzel- und Doppelhäusern weitere Wohneinheiten in Form von Einliegerwohnungen im Untergeschoss oder Dachgeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Im Teilgebiet WA1 sind u.a. größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen. Hier ist lediglich die Zahl der Wohneinheiten für Teilgebäude von Reihenhäusern auf je einer Wohneinheit beschränkt.

#### 11.4 **Abstandsflächen**

Für alle Wandflächen, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, werden spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 5 (7) LBO wird bei diesen Wandflächen die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.

Dadurch ist gewährleistet, dass bspw. bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung, Solarnutzung etc.) vermieden werden

#### 11.5 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) 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 Stellplätzen Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1a) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 11.6 **Grünordnerische Festsetzungen**

Festsetzungen wie Pflanzgebote sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Arten der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken ist im Rahmen der Gartengestaltung frei wählbar. Mit Umsetzung der Pflanzgebote und -bindungen sowie der Sicherung der Grünflächen wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen erbracht und den klimatischen Belangen somit angemessen Rechnung getragen.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend den 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.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 45°, Pultdächer mit Dachneigungen von 5° bis 25° und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen zulässig.

Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind rote, braune, graue bis schwarze, nichtglänzende und -reflektierende Materialien zu verwenden. Zum Grundwasserschutz werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, wie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Angelehnt an das angrenzende Baugebiet „Ozetweiher“ sind die gestalterischen Vorgaben getroffen worden, Fenster im stehenden Format anzuordnen.

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Häuser in Hausgruppen und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchgiebeln 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. Zu öffentlichen Flächen hin sind Einfriedungen mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Dies kann durch vorgepflanzte Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder auch mit Hilfe von Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. 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.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen tote und lebende Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

Für Sichtschutzwände werden Vorgaben zum zu verwendenden Material und zur Maximalhöhe getroffen. Zudem sind Mindestabstände zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Mülltonnenstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

### **12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zu Aufschüttungen zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße sowie zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Um diese Geländeänderungen gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind Stützmauern mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

### **12.4 Niederspannungsfreileitungen**

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität im öffentlichen Raum zu gewährleisten und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

### **12.5 Stellplatzverpflichtung**

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung der Gemeinde ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend 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 pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden. Der Stauraum vor der Garage kann dabei angerechnet werden, sofern der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt.

### **12.6 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.

### 13. Städtebauliche Kenndaten

#### 13.1 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2,46</b>	<b>ha</b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,77	ha	72,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,58	ha	23,5 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,11	ha	4,5 %

#### 13.2 Einwohnerdichte

<b>Anzahl der Grundstücke</b>	<b>35</b>
bis 499 m <sup>2</sup>	9
500 - 549 m <sup>2</sup>	18
550 - 599 m <sup>2</sup>	5
600 - 649 m <sup>2</sup>	1
ab 650 m <sup>2</sup>	2
Grundstücksgrößen von... bis...	140 m <sup>2</sup> - 1223 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Grundstücksgröße	505 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Gebäude</b>	<b>34 Geb.</b>
Einzelhäuser/Doppelhaushälften	28 Geb.
Reihenhausscheiben	4 Geb.
Mehrfamilienhäuser	2 Geb.
<b>Wohneinheiten (WE)</b>	<b>62 WE</b>
1,0 WE pro Reihenhausscheibe	4 WE
1,5 WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte	42 WE
8,0 WE pro Mehrfamilienhaus	16 WE
<b>Einwohnerzuwachs (EW)</b> (2,5 EW / WE)	<b>155 EW</b>
Nettowohndichte	88 EW/ha
Bruttowohndichte	63 EW/ha

Reutlingen, den 27.07.2023

Königseggwald, den 27.07.2023

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

Roland Fuchs  
Bürgermeister