

## Begründung

## Vorentwurf

### Bebauungsplan „Loh II“

### Örtliche Bauvorschriften „Loh II“

### Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
  - 6.1 Umweltbelange
  - 6.2 Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
8. Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Soziale Auswirkungen
  - 8.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.5 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 10.3 Bauweise, Wohneinheiten
  - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
  - 11.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  - 11.4 Stellplatzverpflichtung
12. Städtebauliche Kenndaten
  - 12.1 Flächenbilanz

### 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 10.720 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2020). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Meßstetten, direkt an der Oskar-Wettstein-Straße.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße und die Erweiterung des Baugebiets „Loh“. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nun nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. In der Stadt besteht dennoch weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die langfristige Wohnbauentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Potential sieht die Stadt entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her. Dadurch kann dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Die Fläche im Bereich der Oskar-Wettstein-Straße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da eine beidseitige Erschließung entlang der Oskar-Wettstein-Straße ermöglicht wird und sich das Plangebiet im Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

### 3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ wurde in öffentlicher Sitzung am 12.12.2019 gefasst.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup> festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Loh II“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen nördlich der Oskar-Wettstein-Straße als Wohnbaufläche und südlich davon als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets teilweise Flächen für die Landwirtschaft ausweist, ist er gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019). Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Als Dachformen sind alle Dachformen mit Neigungen bis 38° zulässig. Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Westlich, entlang der Blumersbergstraße bestehen die Bebauungspläne „Blumersbergstraße“ (rechtskräftig seit 20.12.1973) und „Blumersbergstraße / Hohenbergstraße“ (rechtskräftig seit 20.03.2015).

Der Bebauungsplan „Blumersbergstraße“ setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,5 fest. Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss zu errichten. Zulässig sind Flach- und Satteldächer mit Neigungen von 0° bis 25°.

Der Bebauungsplan „Blumersbergstraße / Hohenbergstraße“ weist die Grundstücke südwestlich des Plangebiets ebenfalls als Mischgebiet aus. Es gelten eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 sowie die offene Bauweise. Als Dachformen sind das Flach-, Sattel- und Pultdach mit Neigungen bis 38° zulässig.

## 5. Angaben zum Plangebiet

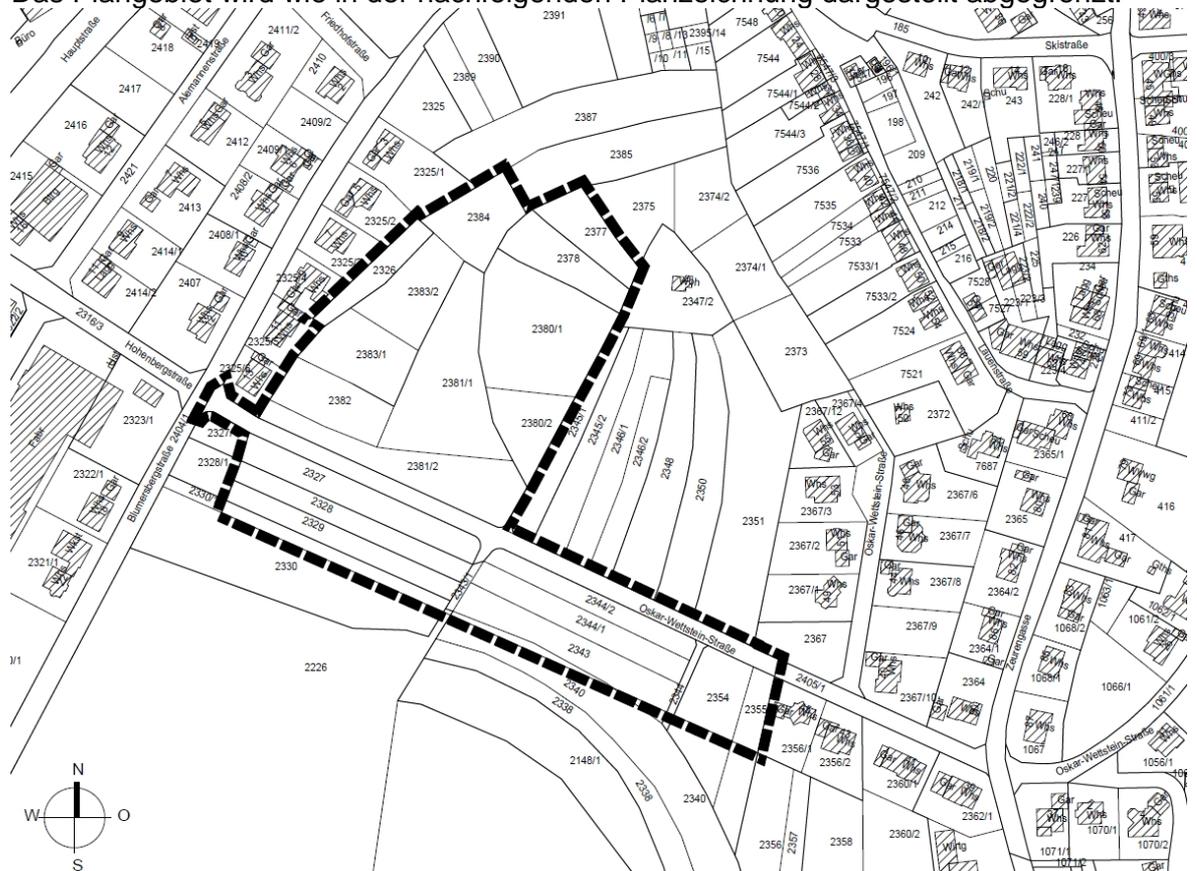
### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meßstetten, im direkten Anschluss an die Oskar-Wettstein-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2226 (teilweise), 2326, 2327, 2328, 2329, 2330 (teilweise), 2340 (teilweise), 2343 (teilweise), 2343/1, 2344 (teilweise), 2344/1, 2344/2, 2354 (teilweise), 2355 (teilweise), 2405/1 (teilweise), 2377, 2378, 2380/1, 2380/2, 2381/1, 2381/2, 2382, 2383/1, 2383/2 sowie 2384.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,86 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Loh II“

### 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Westen direkt an bebaute Grundstücke entlang der Blumensbergstraße an. Im Südosten grenzt es an das bebaute Grundstück südlich der Oskar-Wettstein-Straße.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Sie sind frei von Baum- und Heckenstrukturen.

Mittig, auf einem Höhenrücken, verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg von Norden nach Süden. Insgesamt steigt das Gelände nach Nordosten an.

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Loh 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. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

### 6.2 Artenschutz

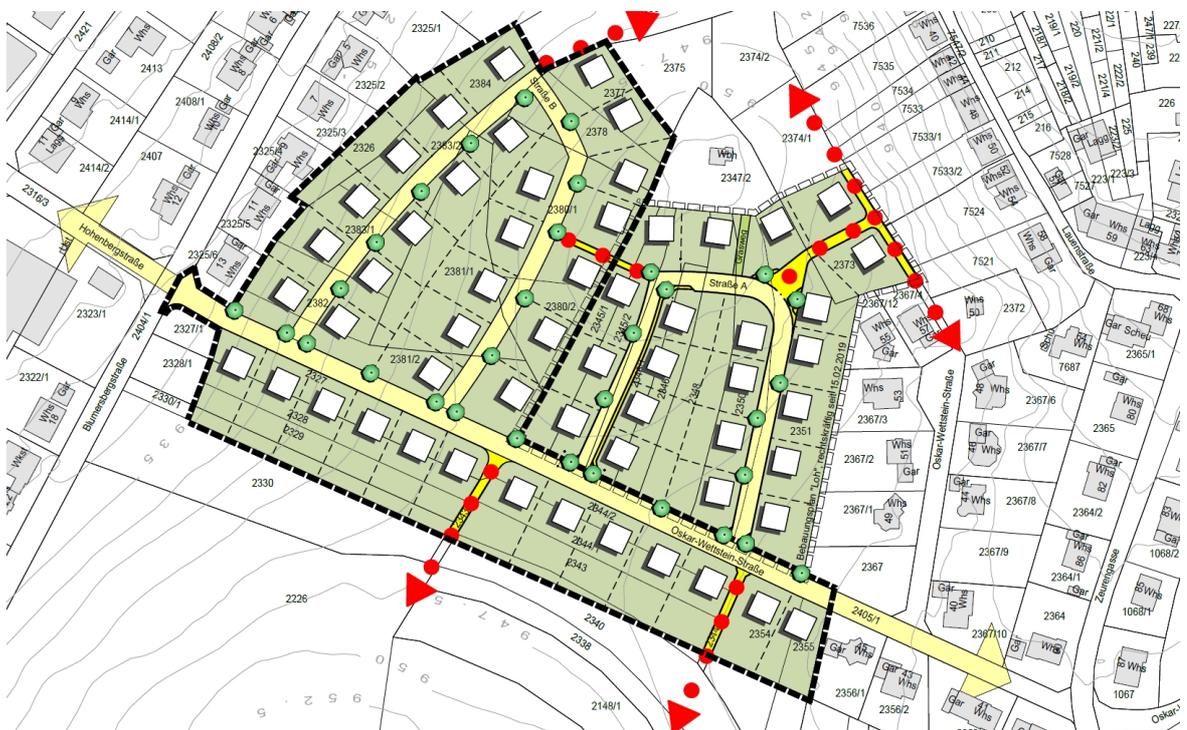
Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Um die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt aufzuzeigen, wurde für das Gewann „Loh“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Strukturkonzept erarbeitet. Das Plangebiet „Loh II“ stellt nun den 2. Bauabschnitt dieses Wohngebiets dar.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung eines Wohngebiets entlang der Oskar-Wettstein-Straße vor. Mit Ringstraßen, die an die Oskar-Wettstein-Straße anschließen, wird die innere Erschließung gewährleistet. Durch Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege ist das Wohngebiet fußläufig mit der Umgebung vernetzt.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Loh II“ (2. Bauabschnitt) sieht 36 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 660 m<sup>2</sup> vor.



## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Soziale Auswirkungen**

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

### **8.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden in die freie Landschaft. Durch Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Südgrenze des Plangebiets wird die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet. Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Oskar-Wettstein-Straße, durch weitere Wohnstraßen ergänzt.

### **8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Mit der Erschließung des Wohngebiets „Loh“ werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen, das voraussichtlich hauptsächlich über die Hohenbergstraße geleitet wird. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten. Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Kernortes gestärkt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung**

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

### **9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung**

Zu den Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebiets wurden bereits im Vorfeld der Planung des 1. Bauabschnitts (Loh) Untersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis erfolgt die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Blumersberg- / Hohenbergstraße. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage in Albstadt-Lautlingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser direkt einer Retentionszisterne auf den jeweiligen privaten Grundstücken zuzuführen. Da eine weiterführende Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Überlauf der Zisterne dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zuzuführen.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### **9.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### **9.5 Bodenordnung**

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

## **10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **10.1 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 Meßstetten 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 mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

### **10.2 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 ausreichend bestimmt. Hierdurch ist der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere in den steilen Randbereichen des Plangebiets werden im weiteren Verfahren Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden an der Oskar-Wettstein-Straße im Osten und der Blumersbergstraße im Westen aufzeigen.

Durch die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH1: Traufhöhen / GH2: Gebäude- und Firsthöhe) in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen kann mit den künftigen Gebäuden angemessen auf die topografische Situation reagiert werden.

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 Rechnung zu tragen.

### 10.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (1) BauNVO sind seitliche Grenzabstände einzuhalten und die Länge der Gebäude ist insgesamt auf 50 m beschränkt. Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist bspw. im Untergeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben der zulässigen Hausformen entsteht in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

### 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2) im Süden des Plangebiets. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2). Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachte Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten. Stellplätze sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2) und im Bereich zwischen der Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

### 10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und Pflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen hin zur freien Landschaft wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet und ein landschaftlicher Übergang erreicht.

Die Durchgrünung des Wohngebiets trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 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. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind alle Dachformen mit Dachneigungen bis 38° zulässig. Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Zur Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne zu verwenden sowie grelle Farben, Kunststoffe, stark strukturierte Putzarten, glänzende oder geschliffene Materialien unzulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind aus gestalterischen Gründen in Gestalt und Kubatur aufeinander abzustimmen.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten 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.

Flach geneigte Dächer und Flachdächer von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind zwingend extensiv zu begrünen. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zum Kleinklima und zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

### 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasser-durchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Mit diesen Vorgaben wird die gestalterische Qualität eines durchgrüntes Wohngebiets ausreichend gewährleistet.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sichtschutzelemente dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Mit dieser Regelung wird insbesondere auch gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit im Bereich von Grundstückszufahren gewahrt bleibt.

### 11.3 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 zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen und sind Geländeänderungen in Anpassung an das Nachbargrundstück und im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Um Geländeänderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

## 11.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist für das Wohngebiet ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. 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 (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich.

Um die Entstehung von kleineren Wohnungen in einem Gebäude zu fördern, wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 (2) 2 LBO erhöht und nach Wohnungsgrößen gestaffelt. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

### 12.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,37 ha	83,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha	16,8 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	0,2 %

Geltungsbereich	ca. 2,86 ha	100,0 %
-----------------	-------------	---------

Anzahl der Baugrundstücke	36
500 - 599 m <sup>2</sup>	11
600 - 699 m <sup>2</sup>	15
700 - 799 m <sup>2</sup>	9
> 800 m <sup>2</sup>	1

Baugrundstücksgrößen von... bis...	555 m <sup>2</sup> - 820 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---

Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	659 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------------------

Gebäudeanzahl	36 Geb.
Wohneinheiten (1,4 WE pro Geb.*)	50 WE

Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	111 EW
-------------------------------	--------

Nettowohndichte	47 EW/ha
Bruttowohndichte	39 EW/ha

\* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte, Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019)

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

Reutlingen, den

Meßstetten, den

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

Frank Schroft  
 Bürgermeister