Begründung

Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Örtliche Bauvorschriften „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen

Inhaltsverzeichnis

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

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

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 Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleich-Bilanz
7.2 Artenschutz
7.3 Schalltechnische Untersuchung

8. Städtebauliche Konzeption

9. Auswirkungen der Planung
9.1 Soziale Auswirkungen
9.2 Städtebaulichen Auswirkungen
9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

10. Maßnahmen zur Verwirklichung
10.1 Wasserversorgung
10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
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
11.3 Bauweise
11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
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
12.3 Einfriedungen und Sichtschutzelemente
12.4 Ordnungswidrigkeiten

13. Flächenbilanz

Anlage:

- **Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung, in Wurmlingen – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, vom 29.07.2024**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Wurmlingen liegt im Landkreis Tuttlingen, unmittelbar nordwestlich von Tuttlingen.
Die Fläche der Gemeinde Wurmlingen umfasst 15,42 km².
Die Einwohnerzahl von Wurmlingen beträgt 3.906 Einwohner (Stand 01/2024, Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wurmlingen verfolgt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sowie eine wohnortnahe Grundversorgung und Arbeitsplätze sicherzustellen, soll innerhalb des Quartiers zwischen der Talheimer Straße und der Max-Planck-Straße ein gewisser Gestaltungsspielraum für Neubauvorhaben geschaffen werden. Dadurch bleibt eine gemischte Nutzung entlang der Ortsdurchfahrt von Wurmlingen erhalten.
Im Vergleich zur im Jahr 2019 durchgeführten 4. Bebauungsplanänderung für das gleiche Plangebiet, ist die aktuelle Planungsabsicht nicht mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans umsetzbar, da dort eine gänzlich andere Planung zugrunde lag. Aus diesem Grund wird eine erneute Änderung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet erforderlich.

Infolge der Bebauung des Plangebiets werden nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich geschaffen, die den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerörtlichen Bereich wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung geschaffen. Dadurch kann der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung erfüllt werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 3.263 m² fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 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 sowie von der Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen wird abgesehen.

Das Verfahren nach §13 a BauGB erfolgte in zwei Stufen. Zusätzlich zur Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.
Der Gemeinderat von Wurmlingen hat am 23.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung gefasst. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3

(1) BauGB und § 4 (1) BauGB vom 06.11.2023 – 08.12.2023 durchgeführt. Mit Beschluss vom 06.05.2024 hat der Gemeinderat über die Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und den erforderlichen Entwurfsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 13.05.2024 – 14.06.2024 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Überörtliche Planungen

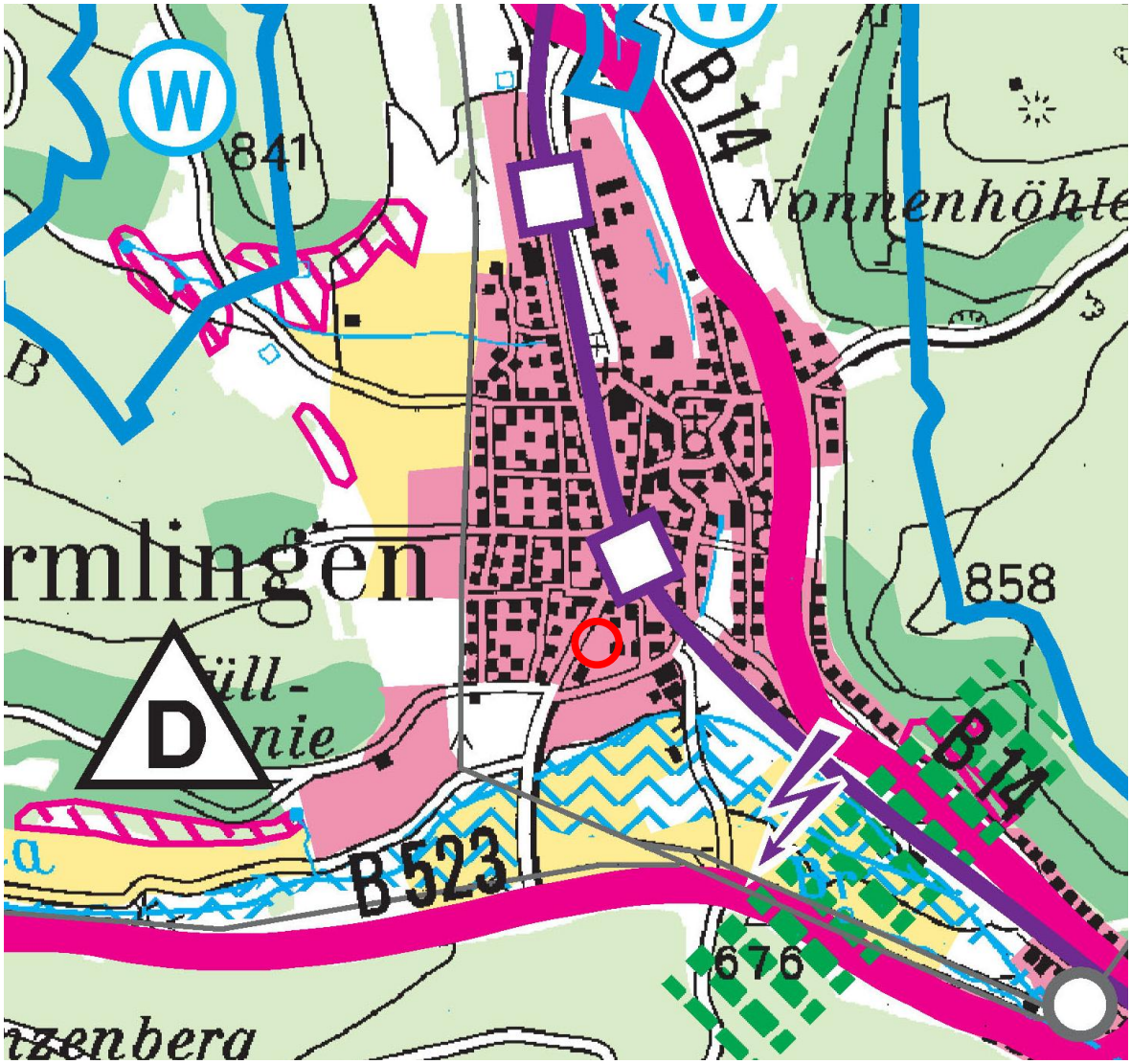
4.1 Landesentwicklungsplan 2002

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

- Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 10.09.2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche. Weitere regionalplanerischen Darstellungen überlagern den Geltungsbereich nicht, so dass vonseiten der Regionalplanung mit keinen Konflikten zu rechnen ist.

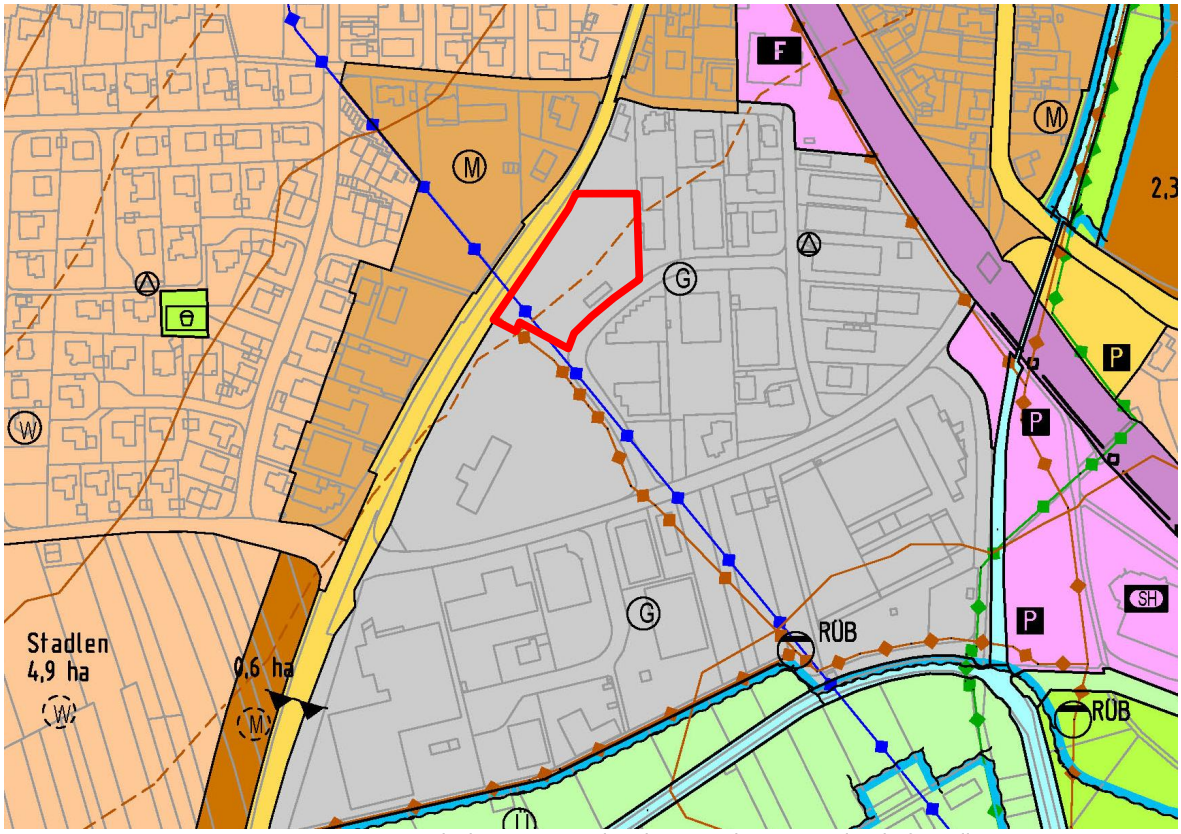


Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Auszug Raumnutzungskarte

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

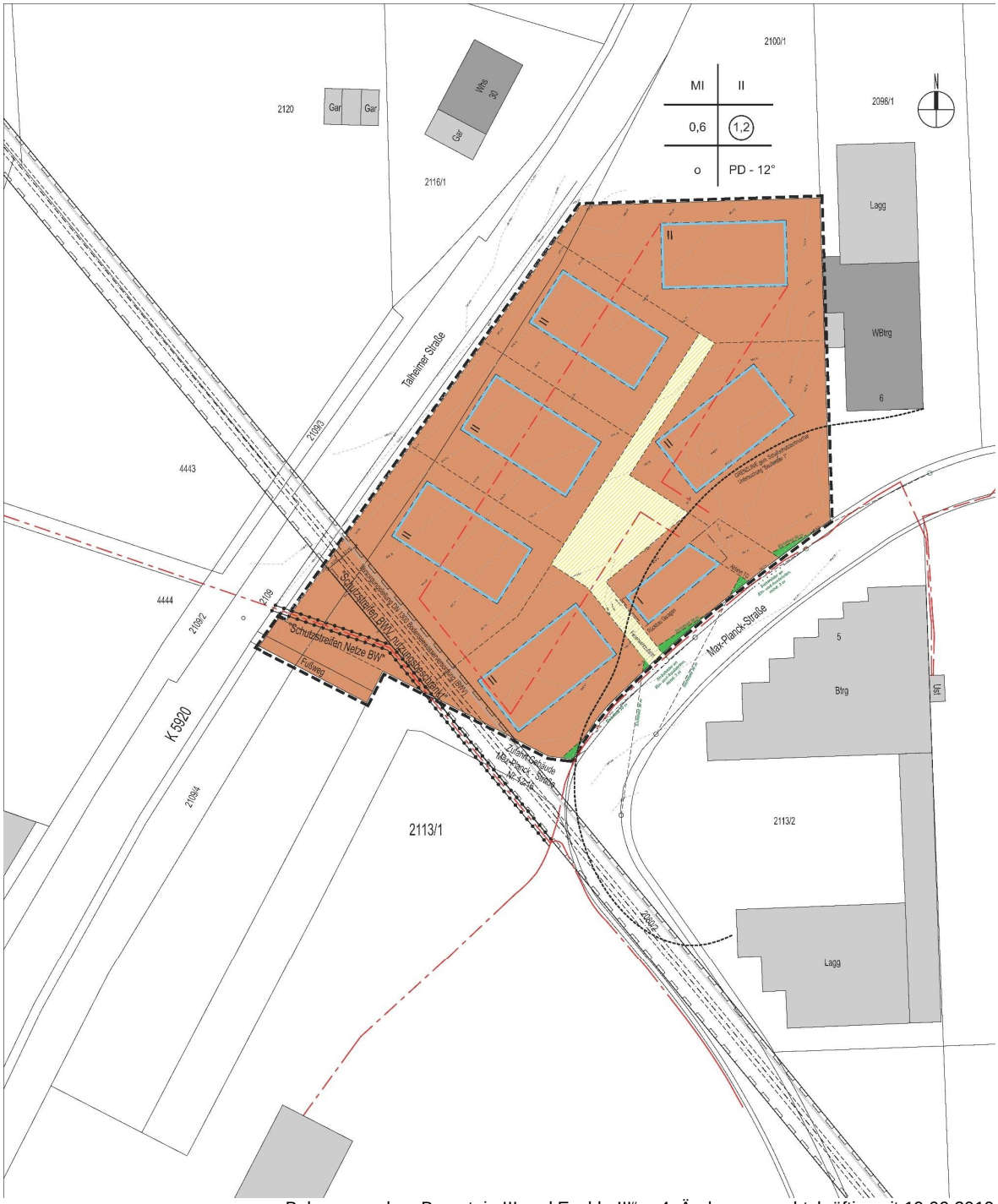
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen vom 17.05.2018 liegt das Plangebiet innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen vom 17.05.2018

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert in der genau gleichen Abgrenzung den Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 4. Änderung (rechtskräftig seit 19.09.2019).
Dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe (bergseitig) von 10,0 m. Abweichend hiervon ist entlang der Max-Planck-Straße für ein Baufenster eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Als Dachform ist ausschließlich das Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12° zulässig.
Diesem Bebauungsplan liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ (rechtskräftig seit 15.08.1978) zugrunde. Dieser wies den Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet aus.
Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan der damaligen Planungsabsicht angepasst, die mit der aktuellen Planungsabsicht nicht mehr kompatibel ist.



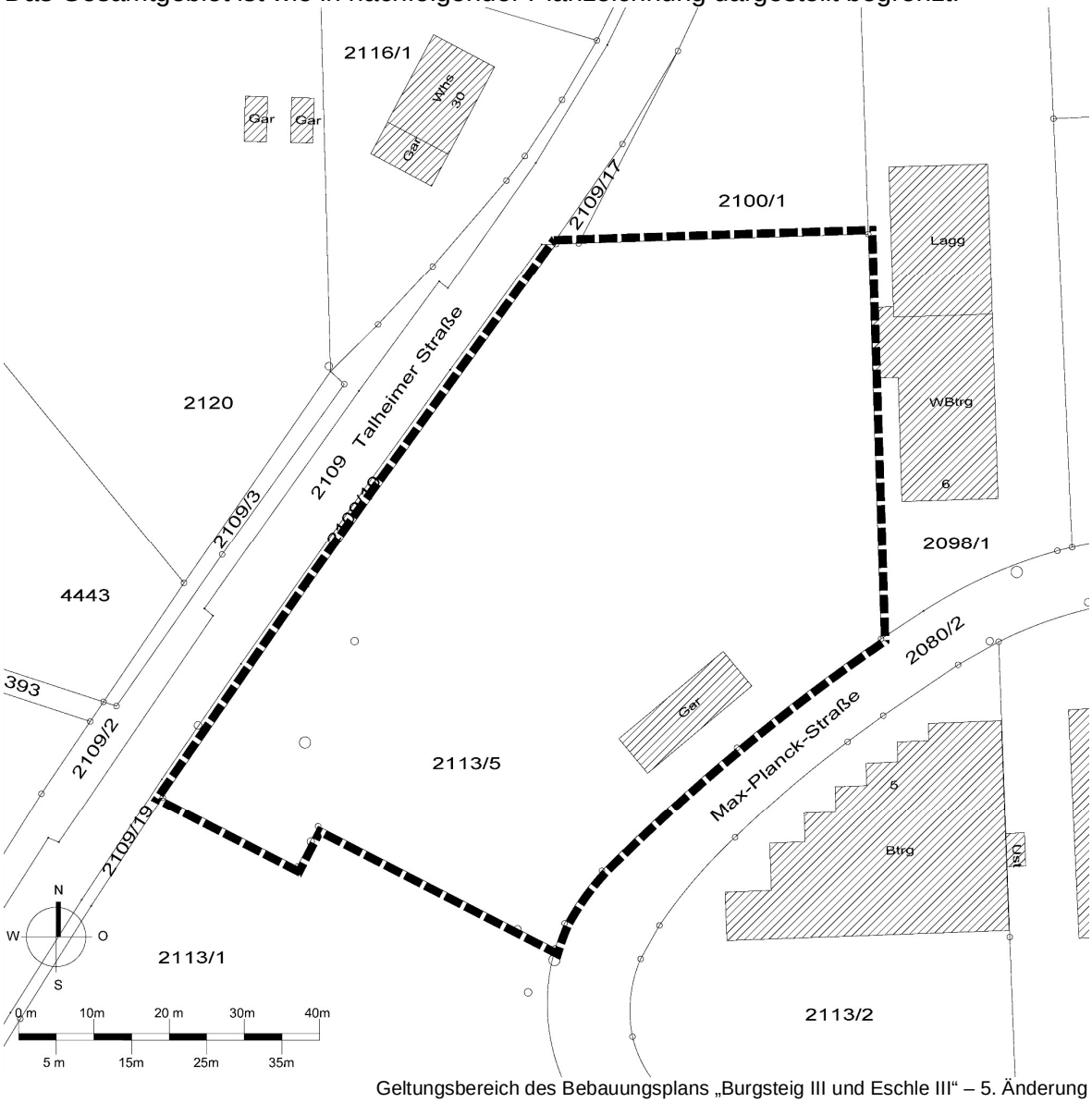
Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ -- 4. Änderung, rechtskräftig seit 19.09.2019

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden von Wurmlingen, zwischen der Talheimer Straße und der Max-Planck-Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2113/5. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,54 ha.

Das Gesamtgebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine Grünlandfläche. An der Max-Planck-Straße befindet sich zudem ein Garagengebäude. Des Weiteren verbindet ein Fußweg im Süden des Plangebiets die Talheimer Straße mit der Max-Planck-Straße.
Westlich des Plangebiets befindet sich die Talheimer Straße (K 5920) mit einer dahinterliegenden Wiesenfläche inklusive Gehölzbestand. Südöstlich grenzt die Max-Planck-Straße an. Südlich und östlich des Plangebiets grenzen gewerbliche Betriebe an. Südlich des Plangebiets grenzt zudem eine Grundstückszufahrt an. Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 13a (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.

7.2 Artenschutz

Der 5. Änderung des Bebauungsplans liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle“ – 4. Änderung vom 19.09.2019 zu Grunde. In dieser 4. Änderung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB auf eine Ersteinschätzung zum Artenschutz verzichtet. Auch bei der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine Ersteinschätzung zum Artenschutz verzichtet.

Generell ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnenräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Daher sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen.
Zudem sind das Roden und Fällen von Gehölzen, sowie der Abbruch von bestehenden Gebäuden generell nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Burgsteig III und Eschle III“, rechtskräftig seit 19.09.2019, wurde eine schalltechnische Untersuchung der südlich und östlich angrenzenden gewerblichen Betrieben durchgeführt (Stand: 16.01.20219). Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tag- (63 dB(A)) und Nachtzeitraum (45 dB(A)) für ein Urbanes Gebiet liegen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vor. Einzig unmittelbar entlang der Max-Planck-Straße kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte, die aufgrund der Lage des Baufensters jedoch als nicht problematisch einzustufen ist.
Die schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich aktualisiert (Stand: 29.07.2024). Dabei wurde in der schalltechnischen Untersuchung die Planungsabsicht der 4. Änderung des Bebauungsplans durch die die aktuelle Planungsabsicht der 5. Änderung des Bebauungsplans ausgetauscht. Im Ergebnis ist trotz der geänderten Planungsabsicht nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (tags / nachts) innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zu rechnen. Einzig innerhalb eines kleinen Teilbereiches im östlichen Bereich des Plangebiets, der an der Max-Planck-Straße gelegen ist und sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet (Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Terrassen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich), werden passive Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) erforderlich.

8. Städtebauliche Konzeption

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Burgsteig III und Eschle III“ wird die Planungsgrundlage für die Errichtung eines innerörtlichen Quartiers zwischen der Talheimer Straße und der Max-Planck-Straße geschaffen. Vorgesehen sind insgesamt 5 Mehrfamilien- bzw. Stadthäuser, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Insgesamt sollen 48 Wohneinheiten, aufgeteilt auf insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 – 12 Wohneinheiten errichtet werden, ausgeführt als Zwei-/Drei- oder Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche die sich zwischen 55 – 95 m² bewegt
Neben der Wohnnutzung besteht zudem die Möglichkeit der Errichtung von wohnverträglichen Geschäfts- und Büroräumen oder sonstigen Gewerbebetrieben, aufgrund der Tatsache, dass die Wohneinheiten nicht ausschließlich für Wohnen vorgesehen sind. Speziell in Erdgeschossbereichen bietet sich eine gewerbliche Nutzung an. Dadurch wird neben der Umgestaltung des öffentlichen Raums das zentrumsnahe Wohnen im Einklang mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen als urbanes Quartier entwickelt.

PKW-Stellplätze für das innerörtliche Quartier sind oberirdisch, vor allem im südlichen Bereich des Plangebiets (40 Stellplätze) sowie entlang der Max-Planck im östlichen Bereich

des Plangebiets (21 Stellplätze) als offene Stellplätze bzw. als Carports vorgesehen. Die Stellplätze im südlichen Bereich des Plangebiets werden dabei sowohl von der Talheimer Straße als auch von der Max-Planck-Straße erschlossen. Entlang der Talheimer Straße ist die Errichtung von 6 Stellplätzen vorgesehen. Ergänzt wird dies durch insgesamt 96 Fahrradstellplätze, die in mehreren über das Plangebiet verteilten Bereichen untergebracht werden.
Das interne Wegenetz sieht die Verknüpfung zwischen der Talheimer Straße und der Max-Planck-Straße vor, inklusive eines zentral gelegenen Quartiersplatzes. Dabei wird der Fokus vor allem auf die Aufenthaltsfunktion gelegt.
Ein geordnetes städtebauliche Einfügen in die Umgebung kann durch die Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl, zur Gebäudehöhe und zur Dachform/-neigung, die sich größtenteils an der umgebenden Bebauung orientieren, gewährleistet werden.

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 Errichtung von Mehrfamilienhäusern liefert dabei für bestimmte Gruppen an Wohnungssuchenden, wie z. B. Personen im Rentenalter oder Alleinstehenden, den passenden Wohnraum. Durch die Bereitstellung von zentrumsnahen Wohnungen kann auf die angespannte Wohnungsmarktsituation angemessen reagiert werden und ein Beitrag zu sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen geleistet werden.
Darüber hinaus wird ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit eröffnet, ihre Standorte auszubauen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Dadurch bleiben Arbeitsplätze bestehen bzw. können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebiets wird eine bisher brachliegende, im Innenbereich befindliche, Freifläche einer Bebauung zugeführt, wodurch gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Flächen im Außenbereich geschützt werden können. Es entsteht ein modernes urbanes Quartier in attraktiver Lage, wodurch zu einer Aufwertung der Umgebung beigetragen wird.
Das bisherige Erschließungssystem bleibt erhalten. Durch die geplanten Baukörper wird der Straßenraum optisch gefasst und definiert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Nachverdichtung des Grundstücks im Innenbereich werden bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.
Die Ansiedlung weiterer Einwohner bedingt eine Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens. Mit der Nachverdichtung der brachliegenden Grundstücke wird sowohl die Max-Planck-Straße, als auch die Talheimer Straße stärker ausgelastet. Insgesamt lässt eine Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.
Mit dem neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt. Die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden gesichert und zu deren Auslastung und Erhalt wird beigetragen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 – ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

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

10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 Bodenordnung

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

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für beide Teilgebiete als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt. Das langfristige städtebauliche Ziel für den Bereich zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten ist eine gemischte Nutzung mit dem Fokus auf das urbane Wohnen. Zudem ist eine verträgliche Abstufung der Nutzungsintensität zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten vorgesehen.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Gebietes im innerörtlichen Gefüge, sind im gesamten Plangebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Um Nutzungskonflikten speziell in diesem innerörtlichen Quartier direkt an der Ortsdurchfahrt entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation der Ortsdurchfahrt zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten einbinden lassen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und zusätzlichen Immissionspotenzials ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Da ein städtebaulicher Zusammenhang zu den westlich und nördlich der Ortsdurchfahrt liegenden Wohngebieten vorliegt, sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe hinreichend bestimmt.

Es wird für beide Teilgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dabei darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich nachgekommen und zugleich der Versiegelungsgrad im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für beide Teilgebiete auf 1,2 festgesetzt, wodurch eine behutsame Abstufung zu der westlich und nördlich der Ortsdurchfahrt befindlichen Bebauung gewährleistet wird.
Für die Gebäudehöhe sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt für alle geplanten Gebäude mit Ausnahme von Gebäude Nr. 4 7,00 m, die maximale Firsthöhe 12,70 m. Abweichend hiervon ist für Gebäude Nr. 4 eine maximale Traufhöhe von 9,70 m und eine maximale Firsthöhe von 15,50 m festgesetzt. Durch diese Abstufung innerhalb des Plangebiets werden die Bestandshöhen, vorwiegend der westlich und nördlich der Ortsdurchfahrt befindlichen Wohnbebauung, berücksichtigt. Insgesamt kann mit den Vorgaben der Maximalmaße den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 30,00 m beschränkt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
Diese Vorgaben zur Bauweise gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungs- und Gewerbebereichen.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben eine optimale Nutzung des Grundstücks entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Fläche, die mit dem Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) belegt ist, nicht zulässig. Unter Einhaltung bestimmter Kriterien sind innerhalb der Fläche, die mit dem Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) belegt ist, offene Stellplätze zulässig. Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachten Stellplätzen Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Fläche, die mit dem Leitungsrecht 1 und 2 (LR 1; LR 2) belegt ist.
Das Leitungsrecht 1 (LR 1) stellt ein 20 kV-Kabel der Netze BW GmbH dar, dessen Bestand gesichert sein muss. Bei der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) belegten Fläche handelt es sich um eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZV BWV), bei der der Zugang zu den Anlagen für das Betriebspersonal zu jeder Zeit möglich sein muss. Aus diesem Grund werden für die mit Leitungsrecht belegten Flächen bestimmte Kriterien an Nutzungen gestellt bzw. bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens, 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.
Insgesamt kann mit den grünordnerischen Vorgaben ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets geleistet werden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

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

Innerhalb des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und geringere Neigungen zulässig. Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden sowohl eine gestalterische behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern bspw. von Garagen oder Nebenanlagen dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Für die Dachdeckung sind gedeckt erdige, ziegelrote, schwarze, anthrazitfarbene oder rotbraune Farbtöne zu verwenden. Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Somit sind leuchtende, glänzende und reflektierende Materialien sind aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.
Darüber hinaus sind zum Grundwasserschutz unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

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. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Um die Flächenversiegelung generell gering zu halten, sind zudem Regelungen zur offenporigen, wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzbereichen getroffen. Regelungen zum Erdaushub und zu Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Geländeveränderungen sind in Anpassung an das gewachsene Gelände und das Nachbargrundstück vorzunehmen.

12.3 Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben sind nur tote bzw. lebende/eingewachsene Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,50 m bzw. 1,80 m nicht überschreiten dürfen. 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.
Aus Sicherheitsgründen dürfen Sie die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen durch das Abrücken von den öffentlichen Flächen nicht beeinträchtigen.

12.4 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. Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	ca. 0,54 ha	98,2 %
Fläche für Versorgungsanlage	ca. < 0,01 ha	1,8 %
Geltungsbereich	ca. 0,54 ha	100,0 %

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

Reutlingen, den 09.09.2024

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

Wurmlingen, den 09.09.2024

Klaus Schellenberg
Bürgermeister