

ZOLLERNALBKREIS

GEMEINDE

JUNGINGEN

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan "Reute" und
den örtlichen Bauvorschriften "Reute"**

18. Mai 2009

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Büro für Landschaftsplanung + Umwelt-
management Menz + Weik GbR
Lorettoplatz 6
72072 Tübingen

Gemeinde Jungingen

**Lehrstraße 3
72417 Jungingen**

Tel.: 07477/8 73 10

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Ingenieurbüro
Renner
Roßbergstraße 3
72379 Hechingen

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
 - 1.1 Ausgangssituation
 - 1.2 Abwägungsprozess

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - 2.3 Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2006

3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 3.1 Flächennutzungsplan Fortschreibung 2004
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Nutzungsstrukturen
 - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.4 Grün- und Freiflächen
 - 4.5 Verkehrsstrukturen
 - 4.6 Eigentumsverhältnisse

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
 - 5.1 Nutzungs-/Bebauungskonzept
 - 5.2 Erschließungssystem
 - 5.3 Grün-/Freiflächenkonzept
 - 5.4 Ver- und Entsorgung

6. GRÜNORDNUNGSPLAN

7. UMWELTBERICHT

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Bauweise

8.4 Verkehrsflächen

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachgestaltung

9.2 Anzahl der Stellplätze

10. FLÄCHENBILANZ

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1

Ausgangssituation

Die Gemeinde Jungingen ist im Zuge ihrer konsequenten Ortsentwicklungspolitik bestrebt auch zukünftig Flächen für Wohnbebauung bereitzustellen.

Dies um so mehr, da sie momentan – bei anhaltender Nachfrage – nur noch sehr begrenzt über Bereiche zur Wohnbauentwicklung verfügt.

Deshalb ist zur Deckung des bestehenden bzw. künftigen Bedarfs an örtlichen Wohnbaugrundstücken die Ausweisung entsprechender Flächen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, beauftragt, das bereits im Zuge des Städtebaulichen Rahmenplanes "Ortserweiterung Nordwest" erarbeitete Entwicklungskonzept für den Bereich "Reute" auf eine Umsetzbarkeit unter heutigen Anforderungen zu prüfen und gleichzeitig unter folgenden konkreten inhaltlichen Schwerpunkten weiter zu entwickeln:

- Entwicklung eines nachhaltigen Entwurfsansatzes im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.
- Orientierung der künftigen städtebaulich-räumlichen Struktur an einer zeitgemäßen Formulierung der Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten, aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Gemeindeverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzeptes in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplanes.

1.2

Abwägungsprozess

Es ist nahe liegend, dass die Vielzahl von städtebaulichen und naturräumlichen Randbedingungen und die bereits in den vorgelagerten Planungsphasen formulierten Entwicklungsziele ein großes Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde auch dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen während der Planungsphase angestellt und intensiv auf ihre Umsetzbarkeit und Verträglichkeit abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für folgende Planungsansätze:

- Flächenintensität (Verdichtung) einer möglichen und ergänzenden Neubebauung.
- Strukturelle Ausformung der räumlichen Entwicklung vor dem Hintergrund der ökonomisch sinnvollen Machbarkeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der angrenzenden Baustrukturen.
- Generelle Ansätze der inneren verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Quartierbereichs "Reute".
- Künftiger Gestaltungs- und Funktionstypus des Haupteerschließungselementes.
- Alternative Überlegungen zur Integration bzw. Entwicklung der bestehenden bzw. notwendigen zusätzlichen Freiflächen-Infrastrukturen in die Gesamtkonzeption.
- Konzeptansätze zur Verflechtung des geplanten Wohnquartiers – im neuen nördlichen und östlichen Ortsrandbereich – mit dem angrenzenden Landschafts- und Naturraum.

2.

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Der Planungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage der Gemeinde Jungingen und wird begrenzt:

- Im Norden durch die westliche Grenze des Flurstücks 1978 und durch freien Grenzverlauf entlang des künftigen nördlichen Ortsabschlusses im Bereich der Flurstücke 1978, 1977, 1976, 1975, 1974, 1973/1 und 1970.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1969 und durch freien Grenzverlauf entlang der geplanten nördlichen und östlichen Begrenzung des Retentionsbereiches und der östlichen Begrenzung des bestehenden Spielplatzes im Bereich der Flurstücke 1969 und 1967.
- Im Süden durch das Flurstück 1989 (Reuteweg).
- Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1970, 1973/2, 1974, 1975, 1976 bzw. freien Grenzverlauf 1977 und 1978.

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Reute" und der örtlichen Bauvorschriften "Reute" umfasst in seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Diese Fläche entspricht weitgehend der Flächenausweisung des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Jungingen vom 23.11.2006.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Erschließungselemente und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1967 (teilweise), 1969 (teilweise), 1970 (teilweise), 1973/1 (teilweise), 1973/2, 1974 (teilweise), 1975 (teilweise), 1976 (teilweise), 1977 (teilweise), 1978 (teilweise), 1986/2 (teilweise).

2.3

Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2006

Die dem Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2006 zu Grunde liegende Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich – insbesondere auf der Grundlage der vorliegenden Fachplanungen bzw. von Eigentümergesprächen – im Detail folgendermaßen geändert:

- Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich der Flurstücke 1969 und 1967 im Zuge der konkretisierten entwässerungstechnischen Untersuchungen und der damit verbundenen notwendigen Infrastrukturmaßnahmen.
- Darüber hinaus zusätzliche Änderung des Geltungsbereichsverlaufs im Bereich des Flurstücks 1967 vor dem Hintergrund der Anpassung an die ermittelte, tatsächliche östliche Begrenzung des bestehenden Spielplatzes.
- Integration des nordöstlichen Grundstücksvorsprungs von Flurstück 1986/2 in den Bebauungsplan mit entsprechender Anpassung der Geltungsbereichsgrenze.

3.

PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN

3.1

Flächennutzungsplan Fortschreibung 2004

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Reute" sind in ihrer Flächendimensionierung bereits weitestgehend im vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2004 als Entwicklungspotenzial "Wohnen" definiert.

Dabei wird die festgesetzte Grenze der geplanten Wohnbaufläche – insbesondere vor dem Hintergrund eines städtebaulich-räumlich sinnvollen und ökonomisch nachhaltigen Planungskonzeptes – geringfügig nach Norden überschritten.

3.2

Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Reute" grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Heuweg" und im Südwesten unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Holder" an.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch

- eine deutlich ablesbare Geländeneigung von West nach Ost mit einer Höhendifferenz von ca. 23,0 m;
- einen generell sehr homogenen und "fließenden" Topographieverlauf innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ohne erhebliche Geländesprünge oder Niveauversätze;
- die an die westliche und östliche Geltungsbereichsgrenze unmittelbar angrenzenden Böschungsverläufe unterhalb des Wirtschaftsweges in der Weiterführung des Wachtweges und entlang des Mühlbächles.

4.2

Nutzungsstrukturen

- Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen, die das Planungsgebiet im Bereich des Reutewegs und des Heuwegs umgeben, liegt ausschließlich auf der Wohnnutzung.
- Das bedeutet, dass das Gebiet "Reute" mit seiner geplanten Ausweisung die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im Bereich der nördlichen Ortsrandlage komplettiert.
- Punktuell ist alter Obstbaumbestand und eine eingezäunte Nutzgartenfläche im zentralen Quartierbereich vorhanden.
- Zwischen Mühlbächle und dem mit dem Reuteweg verknüpften Wirtschaftswegenelement befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz (Ausstattungs niveau für Kinder bis max. 6-8 Jahre: Rutsche, Schaukel, Sandbereich, etc.).
- Der daran unmittelbar nördlich angrenzende Grundstücksbereich wird derzeit als Lagerfläche für großvolumige Strohballen und Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte (Anhänger, etc. ..) genutzt.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

- Das Planungsgebiet wird im Süden und Westen von der bereits bestehenden Bebauung im Verlauf des Reutewegs und des Heuwegs arrondiert.
- Westlich des Wachtweges schließt die Bebauung des zwischenzeitlich weitgehend aufgesiedelten Gebietes "Heuweg II" an.
- Dabei generell eher aufgelockerte Bebauungsstrukturen im gesamten Quartierbe-

reich "Reuteweg / Heuweg / Wachtweg" mit überwiegend 1- bis 2-geschossiger, freistehender Einzelhausbebauung.

- Im Schnittpunkt Heuweg/Wachtweg bildet eine Bebauungsstruktur in Form volumiger, 5- bis 7-geschossiger, additiver Einzelbaukörper der ca. 1970er Jahre in exponierter Lage den räumlichen Abschluss des heutigen nördlichen Ortsrandes.
- Insgesamt differenzierte und eher heterogene Dachstruktur in diesem Ortsbereich mit überwiegend Flach- und Satteldachformen.

4.4

Grün- und Freiflächen

Für das geplante Bebauungsgebiet "Reute" wurde vom Büro für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Grünordnungsplanes ist (siehe dazu Pkt. 6 dieser Begründung).

4.5

Verkehrsstrukturen

- Generell wird der gesamte nördliche Ortsbereich ausschließlich durch Quartierserschließungs- (Anliegerstraßen) und Quartiersammelstraßen, die unmittelbar mit der Ortsdurchfahrt (B 32) verknüpft sind, erschlossen.
- Über dieses System ist das Planungsgebiet, das mit seinem südlichen Sektor unmittelbar an den Reuteweg andockt auf kurzem Weg mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.
- Darüber hinaus durchquert ein Wegeelement in Form eines privaten teilbefestigten Wirtschaftsweges vom Reuteweg aus entlang des Mühlbächles Richtung Norden den östlichen Quartiersbereich.

4.6

Eigentumsverhältnisse

- Sämtlicher Grundstücks- bzw. Teilgrundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich in privatem Besitz.
- Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Anteile des Wirtschaftswegeelementes und des Kinderspielplatzes befinden sich ebenfalls im Privateigentum.

5.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der aufgezeigten spezifischen städtebaulich-räumlichen und verkehrlich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen lässt sich aus planerischer Sicht

eine Standorteignung des Areals für Wohnbebauung zwingend ableiten:

- Die bestehenden Randbedingungen lassen eine begrenzte Arrondierung und Kompletterung der bestehenden Orts- und Ortsrandlage als absolut plausibel erscheinen.
- Die flankierenden Verkehrselemente zur unmittelbaren äußeren Erschließung des Entwicklungsbereichs sind bereits vorhanden.
- Durch eine begrenzte Anzahl von weiteren Wohneinheiten ist nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.
- Die vorgesehene geringfügige Überschreitung der im vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2004 festgesetzten geplanten Wohnbaufläche lässt ebenfalls eine optimale Verzahnung und Integration der baulichen Entwicklung mit und in den angrenzenden Landschaftsraum und das Landschaftsbild zu.

Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der in der bereits vorausgegangenen Planungsphase definierten Strukturprinzipien lassen sich nun folgende perspektivischen Lösungsansätze für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung dieses Nutzungsschwerpunktes formulieren.

5.1

Nutzungs-/Bebauungskonzept

- Das Entwicklungsgebiet "Reute" soll – insbesondere in Fortsetzung der bereits vorhandenen angrenzenden Strukturen – schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen.
- Für den Quartierinnenbereich wird dabei eine etwas verdichtete Bebauung mit der Möglichkeit der Einzel-/Doppelhausbebauung vorgeschlagen.
- In der unmittelbaren Ortsrandlage ist zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum hin lediglich eine Einzelhausbebauung vorgesehen.
- Die Höhenfestsetzungen der Baukörper sind so gewählt, dass hangseitig eine maximal 1 ½- bis 2-geschossige Fassadenabwicklung möglich ist.
- Die differenzierte Stellung der Gebäude in Verbindung mit der vorgesehenen Formensprache der "Dachlandschaft" gewährleistet – insbesondere in der Fernansicht auf den neuen Ortsrand – eine harmonische Einbindung des neuen Wohnquartiers sowohl in den umgebenden Landschaftsraum, als auch in die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen der Ortslage.

5.2

Erschließungssystem

- Die äußere Erschließung des Quartiers "Reute" erfolgt über die Anbindung an den Reuteweg.

- Die innere Erschließung des Entwicklungsbereiches ist als Sticherschließungselement mit abschließender Wendemöglichkeit entsprechend den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95", Bild 32 ausgebildet (Wendehammer für Lkw bis 10,0 m: 3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t).
- Dabei ist das verkehrliche Erschließungselement – insbesondere vor dem Hintergrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens – als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von ca. 6,00 m geplant.
- Darüber hinaus ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkierungsflächen im Verlauf der Mischverkehrsfläche als einseitige, alternierende Längsparkstreifen mit einer Regelbreite von ca. 2,30 m.
- Integration und funktionale Aufrechterhaltung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegelementes durch Anbindung an die neue Quartierserschließung.

5.3

Grün-/Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt stellt in den hier vorliegenden konzeptionellen Überlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Reute" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lassen sich folgende grundsätzlichen Maßnahmen in diesem Entwurf als wichtige Eckpunkte formulieren:

- Beibehaltung und planungsrechtliche Sicherung des "öffentlichen" Kinderspielplatzes (Ausstattungs-niveau für Kinder bis max. 6-8 Jahre) als wichtiges infrastrukturelles Freiflächenelement mit optimaler Zugangsmöglichkeit und Erreichbarkeit sowohl vom Entwicklungsgebiet, als auch von der bestehenden Ortslage.
- Integration der notwendigen entwässerungstechnischen Infrastruktureinrichtungen zur Ableitung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers (Retentionsbereiche, Grabenverläufe, etc.) als wichtige Grün-Entwurfselemente in die Gesamtkonzeption.
- Zusätzliche Baumstandorte entlang des (Fahr-)Erschließungselementes im Bereich der angelagerten Längsparkstreifen zur räumlichen Gliederung des öffentlichen Straßenraumes und vor dem Hintergrund zu erbringender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Darüber hinaus Durchgrünung des gesamten Baugebietes – insbesondere im Verlauf des nördlichen Gebietsabschlusses – zur Formulierung bzw. Einbindung des neuen Ortsrandes in den angrenzenden Landschaftsraum durch Baumpflanzgebote und sonstige Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen.

5.4

Ver- und Entsorgung

5.4.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

5.4.2

Abwasserbeseitigung

- Ebenso wie der Bereich der Grünordnungsplanung stellt insbesondere der Aspekt der Gebietsentwässerung einen weiteren Planungsschwerpunkt dar, der vor dem Hintergrund entsprechender rechtlicher Vorgaben und Anforderungen an eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung im Rahmen eines, den Planungsprozess unterstützenden ingenieurtechnischen Entwässerungskonzeptes konkretisiert wird.
- Dabei generell Installation einer teilöffentlichen / teilprivaten Infrastruktur unter Berücksichtigung einer getrennten Beseitigung der unterschiedlichen anfallenden Abwasserarten.
- Die Ableitung von herkömmlichem Schmutz- und Abwasser aus den baulichen Funktionsbereichen erfolgt dabei weitestgehend über das bestehende Kanalsystem im Zuge des Reuteweges.
- Die Abführung bzw. Speicherung der unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers wird über ein modifiziertes Trenn- und Retentionssystem gewährleistet, das mit dem Mühlbächle verknüpft ist.

5.4.3

Elektrizitätsversorgung

- Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Netz.
- Grundsätzlich sind darüber hinaus die planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Einsatz von Solartechnik zu ermöglichen.

6.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Reute" und der örtlichen Bauvorschriften "Reute".

7.

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung + Umweltmanagement

Menz + Weik, Tübingen, ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Reute" und der örtlichen Bauvorschriften "Reute".

8.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1

Art der baulichen Nutzung

- Der übergeordneten Zielsetzung des Planungsgebietes entsprechend liegt der Schwerpunkt der Ausweisung der Bauflächen ausschließlich auf der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
- Vor dem Hintergrund der verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente, innerhalb des Planungsbereiches als ausschließliche Quartiererschließungselemente sind verkehrsintensive Nutzungen wie
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zweckenur ausnahmsweise zulässig.
- Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Landschaftsraum und dem Wasserlauf des Mühlbächles sowie der problematischen Integrationsfähigkeit in das Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

- Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

8.3

Bauweise

- Dem Gebietscharakter und der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für den Quartierinnenbereich die Festlegung "offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser" getroffen.
- Im Verlauf der neuen nördlichen und östlichen Ortsrandlage wird – insbesondere vor dem Hintergrund eines städtebaulich-räumlich angemessenen Ortsabschlusses und einer optimalen Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum – lediglich eine Einzelhausbebauung zugelassen.

- Dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.

8.4

Verkehrsflächen

- Im Bebauungsplan "Reute" sind die Erschließungselemente dem Gebietscharakter entsprechend sowie den bereits teilweise bestehenden Verkehrsstrukturen innerhalb des Gesamtquartiers entsprechend den Planzeichnungen als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.
- Die Aufteilung dieser Verkehrsflächen in Mischverkehrsfläche / Parkierung / Verkehrsgrün (Baumstandorte) trägt keinen Festsetzungscharakter.

9.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Dachform, Dachgestaltung

- Vor dem Hintergrund der Weiterführung der überwiegend bereits bestehenden angrenzenden bzw. umgebenden baulich-räumlichen Formensprache bzw. zur Integration des neuen Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen für die Dachausbildung getroffen.

9.2

Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Reute" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücke festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

10. FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 1,027 ha	100 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,171 ha	16,68 %
– Mischverkehrsflächen	ca. 0,121 ha	11,78 %
– Wirtschaftsweg	ca. 0,014 ha	1,33 %
– öffentliche Parkierung	ca. 0,025 ha	2,40 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,012 ha	1,17 %
ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	ca. 0,125 ha	12,13 %
– Spielplatz	ca. 0,079 ha	7,72 %
– Retentionsbereich	ca. 0,045 ha	4,41 %
NETTOBAULAND	ca. 0,731 ha	71,19 %