

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Stützen V“ Örtliche Bauvorschriften „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltanalyse/ Artenschutz/ Restriktionen
 - 8.2 Geruchsemissionen
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

Anlage 1: artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Emerkingen liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa 35 km südwestlich der Stadt Ulm. Emerkingen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 850 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen von Emerkingen und grenzt dort unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Emerkingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stützen V“ die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Stützen“ zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Das Baugebiet grenzt an die bisher erschlossenen Bauabschnitte des Baugebiets im Westen an. Der letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Stützen IV“ ist nahezu vollständig bebaut. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am westlichen Siedlungsrand von Emerkingen bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stützen V“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit ca. 8.134 m² überbaubarer Grundfläche wird diese Voraussetzung erfüllt.

Die überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb dieses Grenzwertes. Zudem schließt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Stützen V“ 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.

Eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde bereits am 02.12.2019 mit größerem Geltungsbereich aufgestellt. Da mit der Neueinführung des § 13 b BauGB im Juni 2021 die Frist zur Anwendung dieses Verfahrens verlängert wurde, wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.11.2022 rein formal neu aufgestellt. Nach der neuen Rechtsgrundlage ist das Bebauungsplanverfahren mit Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 abzuschließen. Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsstruktur erarbeitet.

Anschließend an den Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 19.12.2022 wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Trotz der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB, bei der die Möglichkeit besteht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zu verzichten, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen das doppelstufige Verfahren trotzdem durchzuführen um die unterschiedlichen Interessen und Belange besonders zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

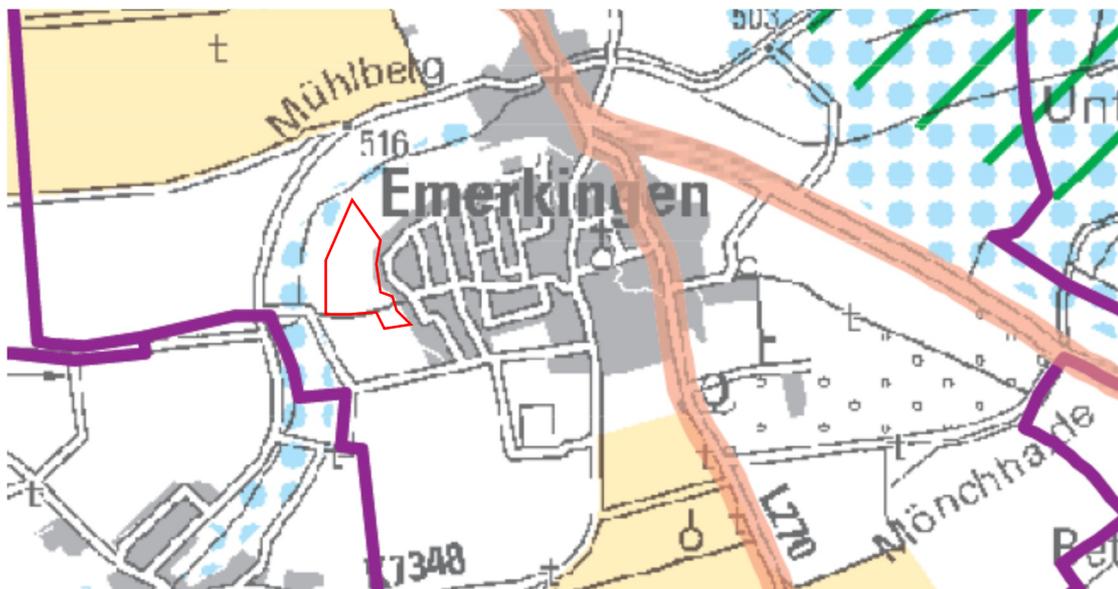
4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Emerkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele: (Quelle: LEP 2002 Punkt 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 Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die 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 Donau-Iller



Auszug Regionalplanfortschreibung, Entwurf vom 23.07.2019 Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten über die das bestehende Baugebiet und die Straße „Am Silberbuckel“.

Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern (WA 1) und Doppelhäusern (WA 2) erfolgen. Auf den schmaleren langgezogenen Grundstücken innerhalb der Ringstraße (WA 2) sind Doppelhäuser möglich. Im Westen wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 650 m² und 750 m². Die Doppelhausgrundstücke im Zentrum haben eine Größe von 300m²- 350m².

Im Norden werden kleine Grundstücke mit Einzelhäusern für sogenannte „Tiny Houses“ angeboten. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes ausgewiesen. Im Westen wird ein bestehender landwirtschaftlicher Grasweg mit Bäumen als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

8. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Stützen V“ 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.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Zum Ausgleich des artenschutzrechtlichen Eingriffs wird die externe Maßnahme E1- Anlage eines Gehölzsaums mit vorgelagertem, trocken-warmem Saum im südöstlichen Bereich der Gemarkung Emerkingen auf der Ökokontofläche Flurstück 527 durchgeführt.

8.1 Umweltanalyse/ Artenschutz/ Restriktionen

Gemäß dem Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange wurde erstellt und ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

Folgendes kann daraus zitiert werden:

1. Baubedingte Auswirkungen (während der Bauphase)

- Störung der Organismen durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterung und Staub)
- Gefährdung des Vegetations- und Tierbestandes durch den Bau- und Fahrbetrieb
- Zerstörung bestehender Lebensräume durch Bauabwicklung (Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, etc.).
- Bodenverdichtung

2. Dauerhafte Auswirkungen durch das Bauvorhaben

- Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch
- Bebauungs- und Verkehrsflächen
- Verlust von Lebensräumen
- Zerschneidung von Leitstrukturen

3. Betriebsbedingte Auswirkungen durch das Bauvorhaben

- Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Staubemissionen durch Heizung bzw. durch Schadstoffemissionen über die Luft

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden durchgeführt.

„Folgende Ergebnisse können daraus zitiert werden:

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die Goldammer möglich.

Weiterhin sind für die Art zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 LV.m. Abs. 5 BNatSchG) vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Alle

Maßnahmen sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

Tabelle 4: Konfliktvermeidende Maßnahmen und erforderliche CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel im Rahmen des Bauvorhabens.

<input checked="" type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	<p><u>Alle Brutvogelarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) • Erhalt der Baumreihe am westlichen Gebietsrand, falls möglich
<input checked="" type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:	<p><u>Goldammer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines Gehölzsaums mit vorgelagertem, trocken-warmem Saum auf dem Flurstück 527 (s. auch Steckbrief zur Maßnahme in Anlage 4)

Die Maßnahmenvorschläge aus dieser Untersuchung werden übernommen und als Festsetzungen in Form von Maßnahmen und Pflanzbindungen festgesetzt.

Ein Gewässer, sowie Hochwasserrisikobereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.2 Geruchsemissionen

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Tierhaltungen mehr und es wurden Wohnhäuser zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet erstellt.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Das Landratsamt prüft im weiteren Verfahren, ob Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken können.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

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

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

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 Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische 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 gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

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

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhalten. An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschließlich der Straßenflächen angeschlossen. Die Versickerung des Oberflächenwassers findet für den südlichen Bereich zentral im bestehenden Sickerbecken im Südwesten des Plangebiets statt. Zusätzlich wird hier eine Regenwasserzisterne festgesetzt. Zur Pufferung des Niederschlagswassers sind für den nördlichen Bereich des Plangebietes Retentionszisternen vorgesehen. Die genaue Einteilung für welche Grundstücke die Entwässerung zentral erfolgt und welche Grundstücke eine Retentionszisternen erhalten, wird im weiteren Verfahren der Erschließungsplanung festgelegt.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

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

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes und dem gewählten § 13 b BauGB Verfahren.

Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung und der Grundflächenzahl ausreichend bestimmt. Die maximalen Trauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe wird als Höhenbegrenzung geregelt.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für jedes Grundstück festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, praktisch die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Im WA 1 sind bei Einzelhäusern maximal 4 Wohneinheiten möglich. Im WA 2 sind bei Doppelhäusern zusätzlich maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA 1 Einzelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung. Weiterhin werden hier jedoch mehr Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen. Im Norden werden ergänzend kleinere Grundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ mit kleinen Grundstücken als Einzelhäuser geplant. Zusätzlich werden im Zentrum (WA 2) Doppelhäuser ermöglicht um weiterhin zukünftig mehr Wohnraum auf kleineren Grundstücken zu schaffen.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 6,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW`s abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen.

Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig, um das Grundwasser zu schützen.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

Flachdächer sind zu begrünen.

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sind, soweit wie möglich, wasser-durchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	2,70 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca.	2,04 ha	75,6 %
Verkehrsfläche	ca.	0,42 ha	15,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,07 ha	2,6 %
Landwirtschaftlicher Weg (Grasweg)	ca.	0,17 ha	6,3 %

Anzahl der Baugrundstücke	33
< 649 m ²	7
500 - 649 m ²	3
650 – 699 m ²	10
700 - 749 m ²	12
> 750 m ²	1
Baugrundstücksgrößen von... bis...	273 m ² - 753 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	618 m ²

Gebäudeanzahl	43 Geb.
„Tiny House“	7
Einzelhaus /Mehrfamilienhaus	16 Geb.
Doppelhaushälfte	20 Geb.

Wohneinheiten	
Einzel-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	65 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	163 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	80 EW/ha
Bruttowohndichte	60 EW/ha

Reutlingen, den 19.12.2022

Emerkingen, den 19.12.2022

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

Paul Burger
 Bürgermeister