Begründung **Vorentwurf**

1. Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

2. Örtliche Bauvorschriften „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

Gemeinde Bodelshausen, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

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

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6.3 Bestehende Bebauungspläne

7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbericht
7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
7.3 Artenschutz
7.4 Schallschutzuntersuchung

8. Städtebauliche Konzeption
8.1 Erschließung
8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
9.2 Stromversorgung
9.3 Müllentsorgung
9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
9.5 Bodenordnung

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
10.1 Art der baulichen Nutzung
10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
10.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
10.4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
10.5 Waldabstand

11. Örtliche Bauvorschriften
11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
11.2 Einfriedigungen
11.3 Stellplätze / Werbeanlagen / Dacheindeckung

12. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Bodelshausen liegt im Landkreis Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 5.934 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3. Quartal 2023).

2. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Bodelshausen soll eine Brachfläche am südlichen Ortsrand einer Wohnnutzung zugeführt werden.
Der bisherige Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ aus dem Jahre 2004 lässt Neubauten im Wesentlichen nur im Bereich der Bestandbebauung der ehemaligen Kfz-Werkstatt auf Flst. 4690 zu.
Westlich angrenzend wurden kürzlich neue Mehrfamilienhäuser erstellt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Bodelshausen über die Bundesstraße B 27 sind neuen Wohnungen stark nachgefragt.

Die geplante Nutzung entspricht der von der Gemeinde angestrebten verdichteten Wohnnutzung im Ortsbereich von Bodelshausen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Auf Grund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen (Überalterung der Bevölkerung/ Bedarf an altersgerechtem Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Bodelshausen (knappes Angebot an preisgünstigem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum sowie steigendem Mietpreisniveau) ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

Die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten durch Restriktionen im Außenbereich der Gemeinde zur Siedlungserweiterung erfordern - verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs - eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich.
Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Ziel des Bebauungsplanes ist die nachhaltige Entwicklung und Nachverdichtung dieser Grundstücke. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den heutigen Anforderungen festgelegt.
Aufgrund der Lage an der Bahnhofstraße (L 389) ist mit Lärmbelastungen zu rechen. Um die Lärmbelastung im Bereich der neuen Bebauung möglichst gering zu halten wird der Geltungsbereich südlich des Weiheräckerweges auf das Flst. 4685 erweitert und dort eine Lärmschutzbebauung festgelegt.

3. Verfahren

Da sich das Bebauungsplangebiet im Süden teilweise im Außenbereich befindet, wird das Aufstellungsverfahren im sog. Regelverfahren durchgeführt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Bodelshausen der „Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.3.).

- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität

vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

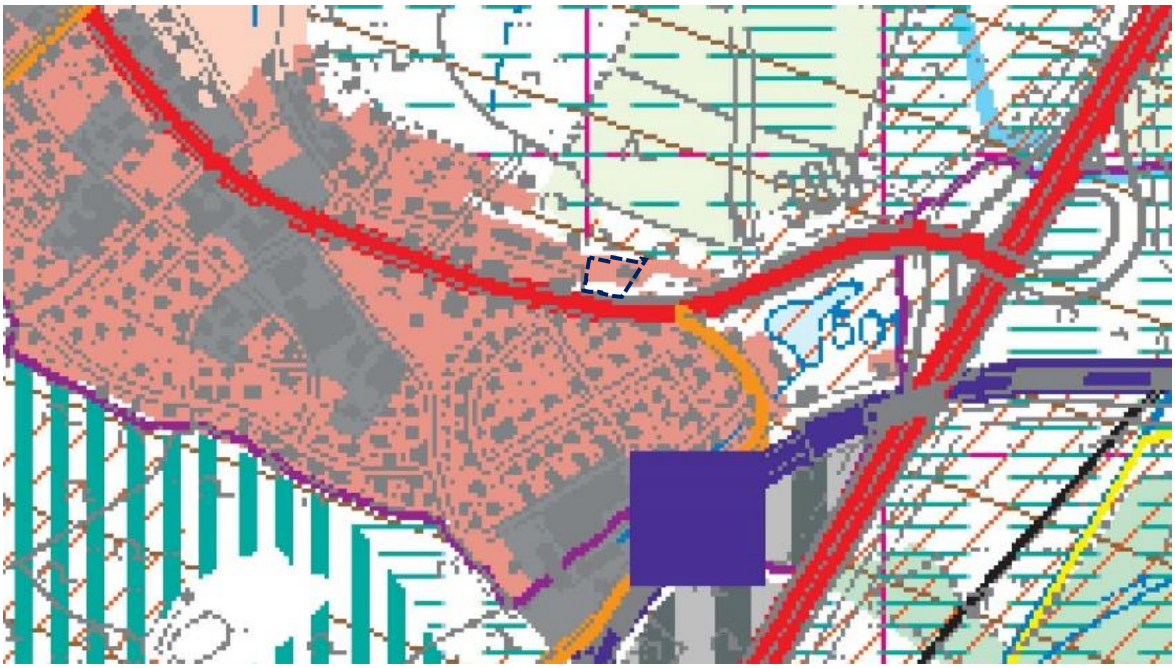
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standorte zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan „Neckar-Alb“ 2013 weist Bodelshausen keine zentralörtliche Funktion zu. Das nächste Unterzentrum ist Mössingen in nordöstlicher Richtung, zu dessen Verflechtungsbereich Bodelshausen gehört. Das nächste Oberzentrum ist Hechingen in südwestlicher Richtung.
Das Plangebiet wird im Norden teilweise als Siedlungsbereich und im Süden ohne Signatur dargestellt. Diese Flächen werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Bauflächen ausgewiesen.
Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.
Bodelshausen liegt nach der Strukturkarte an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen).
Durch die Anbindung der überregionalen Bundesstraße B27 ist der Ort gut an die weiteren Orte der Entwicklungsachse angebunden.

Nördlich an das Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge sowie die Signatur des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege an.
Es wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes werden mit umfangreichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen belegt. Eine Bebauung ist dort nicht zulässig.

Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen, um dem überwiegenden öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nachzukommen.

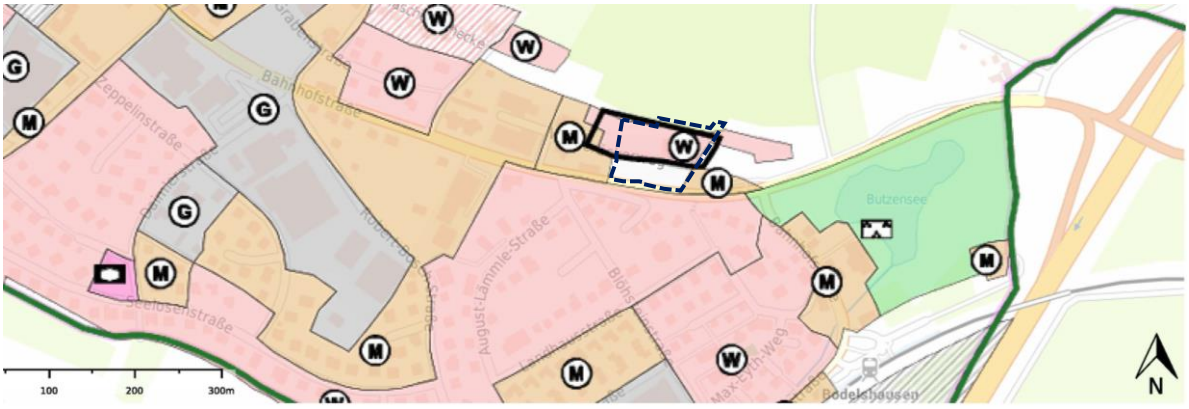


Auszug Regionalplan „Neckar-Alb“ 2013 (unmaßstäblich)

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Mössingen-Bodelshausen-Ofterdingen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.
Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplanes „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“ geändert. Der südliche Teilbereich wird von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche geändert.



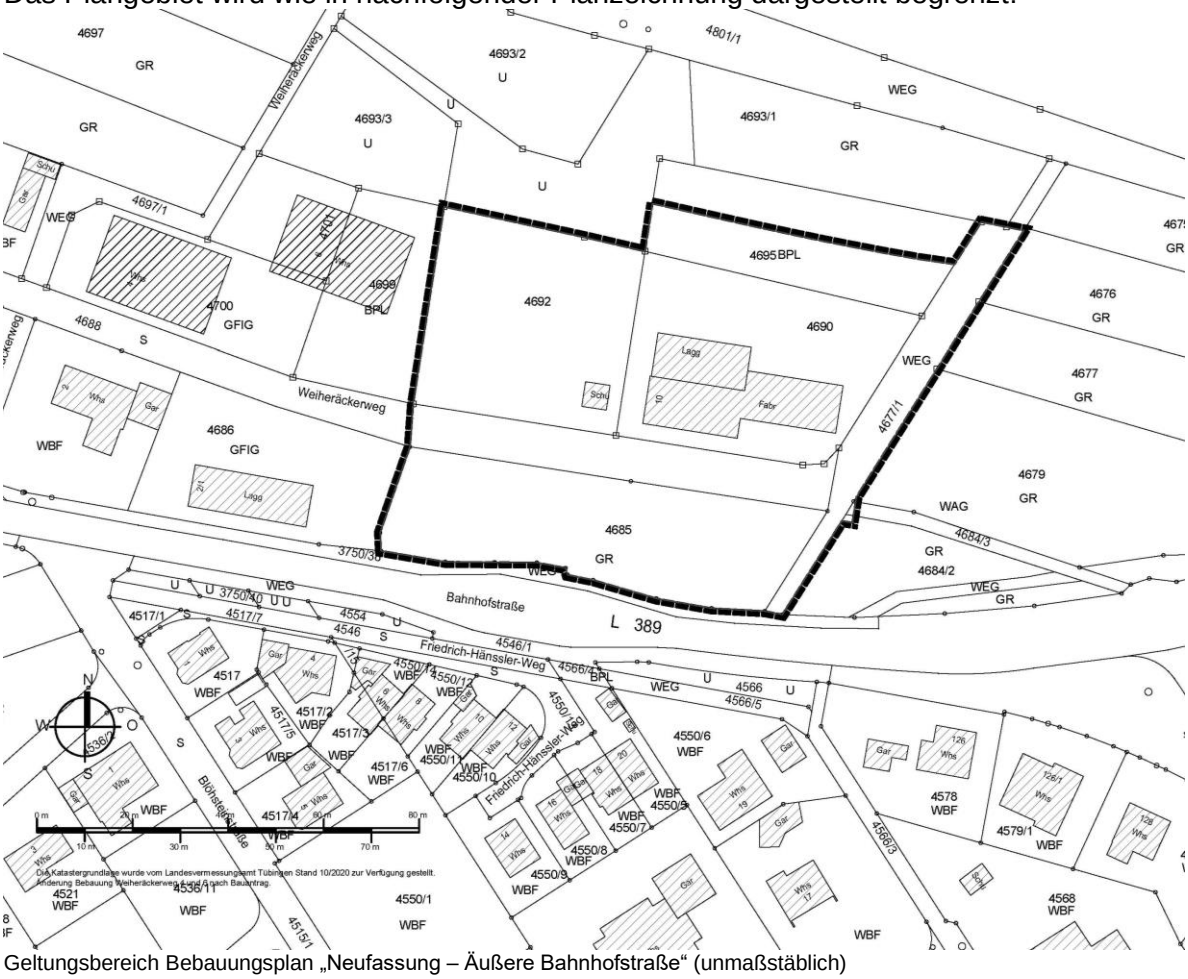
Auszug Flächennutzungsplan Geoportal Raumordnung (unmaßstäblich)

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Bodelshausen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,77 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“ (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wald- und Wiesenflächen, im Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 4685, 4690,4692, und Teilflächen der Flurstücke Flst. 4677/1, 4679, 4684/2, 4684/3, 4688 (Weiheräckerweg) und 4695 einbezogen.

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Es befinden sich eine ehemalige KFZ-Werkstatt und Wiesenflächen mit Bäumen im Plangebiet. Nördlich und östlich grenzen Wald- und Wiesenflächen an.
Das Plangebiet liegt im Bereich der Baufläche bei ca. 501 m ü. NHN und steigt nach Norden außerhalb der Baufläche auf ca. 508 m ü. NHN an.

6.3 Bestehende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ vom 18.05.2004 setzt auf der Fläche des Plangebiets ein Mischgebiet und Grünflächen fest.
Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Weiheräcker“ vom 06.12.2002 an. Dort ist ein Mischgebiet festgelegt.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird erstellt und als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgt im Grünordnungsplan. Hier wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird ein Maßnahmenplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen kompensiert.
Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind entsprechend der Ökokontoverordnung von 2010 zu kompensieren. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt planextern und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

7.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Menz 11.02.2022).
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf dieser Basis mit Erhebungen der Artengruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Käfer durchgeführt. Beeinträchtigungen von Arten werden durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vermieden. Die Angaben sind im Umweltbericht erläutert.

7.4 Schallschutzuntersuchung

Zur Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wurden wegen den angrenzenden Lärmemissionen der L389 im Westen des Plangebiets Schallschutzuntersuchungen erarbeitet.
Zum Schutz des Bereiches WA 1 werden im südlichen Bereich des Plangebiets aktive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Eine Bebauung im Teilgebiet WA 1 ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung (Gebäude oder Lärmschutzwand) im Teilgebiet WA 2 vollständig erstellt ist.
Zum Lärmschutz entlang der Bahnhofstraße werden weiterhin passive Lärmschutzmaßnamen festgesetzt.
Zum Schutz vor möglichem Gewerbelärm der westlich angrenzenden gewerblich nutzbaren Flächen, sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche in der Planzeichnung besondere Maßnahmen wie z.B. Festverglasungen, Grundrissgestaltung, etc. zu treffen um die Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu vermeiden.
Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen in der Planzeichnung liegen, zu erbringen.
Weiterhin ist in der Planzeichnung die Grenze dargestellt, ab der schutzbedürftige Räume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.
Südlich der gekennzeichneten Grenze zum Schutz der Außenwohnbereiche sind ebenfalls spezielle Vorkehrungen zu treffen um Terrassen oder Balkone vor Gewerbe- und Verkehrslärm zu schützen.
Weitere Details können aus der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2) entnommen werden.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Weiheräckerweg an die Bahnhofstraße angebunden.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es liegen Vorplanungen eines konkreten Bauvorhabens vor.
Im Teilgebiet WA 1 sind Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten in dreigeschossiger Bauweise geplant.
Durch die geplante Schallschutzbebauung im Teilgebiet WA 2 wird der Lärm der Bahnhofstraße im Bereich des Teilgebietes WA 1 abgemildert. Dort sind Garagengebäude mit teilweiser Wohnnutzung geplant. Die Wohnnutzung ist nur in Teilbereichen mit Lärmschutzmaßnahmen möglich. Zwischen den Gebäuden sind Lärmschutzwände geplant.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt. Neubauten werden an die bestehenden Leitungen angeschlossen und gegebenenfalls ertüchtigt.

Erläuterung Entwässerung:
Die Entwässerung des Baugebiets wird an die bestehenden Kanäle (Mischwasser und Regenwasser bzw. Bachverdolung) im Weiheräckerweg angeschlossen.

Eine Entwässerung von neuen Baugebieten im Mischsystem ist nach der Europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie, national umgesetzt über das Wasserhaushaltsgesetz [WHG] vom 01.03.2010 nicht gestattet [„Vermischungsverbot“ gem. § 55.2 WHG]. Ein Mischsystem wäre aufgrund bereits heute bestehender Überlastungen im nachfolgenden Mischwassernetz auszuschließen.

Vorgesehen ist daher ein Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird zusammen mit dem evtl. behandlungsbedürftigen Regenwasser von den Straßenflächen in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet und gelangt zur Behandlung in die Kläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser (nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser) wird auf dem eigenen Grundstück versickert oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Regenwasserkanal (verdolter Krebsbach) abgeleitet. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.
Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt.
In den Allgemeinen Wohngebieten werden von den nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen neben Wohngebäuden (Nr.1) auch die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr.3), von denen keine nennenswerten Störungen des Wohnens zu erwarten sind, zulässig gemacht.
Zur Sicherung der Wohnqualität, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden überwiegend bis auf die Nutzung der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Die normalerweise allgemein zulässige Nutzung der nicht störenden Handwerksbetriebe wird nicht zugelassen. Durch diese Festsetzungen sollen Konflikte mit der Wohnbebauung vermieden werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse mit der Begrenzung einer maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Die Bemessung der maximalen First- bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) erfolgt an der Oberkante der Dachhaut um eine weitere Erhöhung einzuschränken. Die maximale Traufhöhe (TH) wird aufgrund der Dämmstärken an der Unterkante der Dachkonstruktion gemessen, um ausreichende Geschosshöhen gewährleisten zu können.
Die Trauf- und Firsthöhen, wie auch die Dachformen im WA 1 und WA 2 wurden auf die westlich angrenzende Bestandbebauung abgestimmt. Daher sind außer dem Satteldach auch Walm- und Mansarddächer zulässig, um das Dachgeschoss möglichst gut als Wohnraum nutzen zu können. Weiterhin sollen zur Schaffung von mehr Wohnraum im Teilgebiet WA 1 drei Vollgeschosse zugelassen werden. Durch die Festlegung der maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen wird die Gebäudehöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß festgelegt, so dass durch die Traufhöhe keine drei geschossige Ansichtsfläche entsteht. Um das Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzen zu können sind drei Vollgeschosse zulässig.
Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe bei Pult- und Satteldächern im Teilgebiet WA 2 wird auf die notwendige Lärmschutzbebauung abgestimmt. Aufgrund der Lages des Teilgebietes an der Ortseinfahrt wird bei Pultdächern der Hochpunkt nur, auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Seite, in Richtung Weiheräckerweg zugelassen.
Für das allgemeine Wohngebiet ist die maximale Grundflächenzahl von 0,4 geplant.

Mit der abweichenden Bauweise a1 wird die Länge der Baukörper auf 30 m innerhalb der Baugrenze begrenzt um keine zu langen Gebäude erstellen zu können, die sich nicht in die städtebauliche Struktur einfügen.
Durch die abweichende Bauweise a2 wird die Gebäudelänge auf maximal 18 m begrenzt, um eine kleinteiligere Struktur zu generieren und die Lärmschutzbebauung zu untergliedern.
Die Festsetzungen entsprechen dem planerischen Ziel, eine angemessene bauliche Dichte zu schaffen. Diese resultiert zum einen aus der Abwägung zwischen den Erfordernissen einer wirtschaftlich vertretbaren Baulandentwicklung und andererseits aus dem städtebaulichen Gebot, des "sparsamen Umgangs mit Grund und Boden" gegenüber den Belangen der Umweltverträglichkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

10.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten.
Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
Bei geschlossenen Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.
Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

10.4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, entsprechender Festsetzungen der Pflanzgebote und grünordnerischen Maßnahmen wird erstellt. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dienen zum einen der Gestaltung entsprechend der städtebaulichen Konzeption und sollen den naturschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend § 1a BauGB und § 21 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich gewährleisten. Außerdem werden aufgrund der bestehenden Gehölze und einer geschützten Magerwiese im Plangebiet artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

10.5 Waldabstand

Aufgrund des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes, wird der Geltungsbereich auf Flst. 4695 an die Waldgrenze gelegt und der Wald nicht einbezogen.
Um den ausreichenden Waldabstand von 30 m zur Baugrenze zu gewährleisten ist in einem kleinen Teilbereich von ca. 40 m² ein Umbau des Hochwaldes in einen strukturreichen Waldrand umzusetzen. Dieser Bereich ist, nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, als externe Maßnahme dargestellt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden sind insbesondere Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude getroffen worden.
Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes werden Dachbegrünungen und der Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen.

11.2 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt und an die umliegenden Bebauungspläne angepasst.

11.3 Stellplätze/ Werbeanlagen/ Dacheindeckung

Die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit, die Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Dachflächengestaltung wurden entsprechend der „Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Herstellung von Stellplätzen und Zulässigkeit von farbigen Dacheindeckungen“ der Gemeinde Bodelshausen festgelegt.
Durch den am südlichen Ortsrand liegenden Haltepunkt der Bahn und nicht für alle Zughalte vorhandene Zubringerverkehre, aber auch wegen Lücken in der Anbindung an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung begründet.

Durch viele Einzelhandelsbetriebe und Fabrikverkäufe entlang der L389 ist es aus gestalterischen Gründen notwendig Einschränkungen zu Werbeanlagen vorzunehmen.
Festlegungen zu Dachform, Dachneigung und zur Dachflächengestaltung wird zur Anpassung an die Bestandsgebäude aufgenommen. Des Weiteren werden zum Schutz der Umwelt die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Dachbegrünung zugelassen.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,620 ha	80,67 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,090 ha	11,76 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,056 ha	7,24 %
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha	0,34 %
Gesamtgebiet	ca. 0,769 ha	100 %

Reutlingen, den

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

Bodelshausen, den

Florian King
Bürgermeister