



**Gemeinde Ammerbuch
Landkreis Tübingen**

Bebauungsplan „Bei der Altinger Schule“ Ammerbuch - Altingen

Begründung

Stand: 20.06.2022

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



**Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan `Bei der Altinger Schule`, Ammerbuch-Altingen
Begründung**

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt im Ortsteil Altingen über keine Neubauflächen mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Zudem hat der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen weiter erheblich zugenommen. Aufgrund der hohen Standortgunst des Ortsteils Altingen erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen zu Baugrundstücken, sowohl von ortsansässigen jungen Familien, als auch von außenstehenden Interessenten.

Die Gemeinde sieht die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vor allem für ihre Bürgerinnen und Bürger als eine wichtige Aufgabe an.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht deshalb darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

Um dem zuvor genannten hohen Bedarf und der damit verbundenen Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland am Standort gerecht zu werden, möchte die Gemeinde nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die zur Verfügung stehenden Flächen entwickeln. Durch den Neubau der Schule wurden auf dem ehemaligen Schulgrundstück Flächen zur Bebauung verfügbar.

Die Fläche befindet sich im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche erfolgt daher nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erörtert.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Ammerbuch gehört zum Verflechtungsbereich des Oberzentrums Tübingen.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28 sowie zur Autobahn A 81 ist eine sehr gute Anbindung an die Ober – und Mittelzentren der Region gewährleistet.

Auf der Homepage des Regionalverbands „Neckar Alb“ kann die Raumnutzungskarte für Ammerbuch-Altingen eingesehen werden. Hier ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Bei der Altinger Schule“ als Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch wurde in den Jahren 2006 bis 2008 neu aufgestellt und ist seit dem 28.05.2009 wirksam. Im Flächennutzungsplan



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

ist der Geltungsbereich als Fläche für den (geplanten und bestehenden) Gemeinbedarf, teilweise mit Zweckbestimmung-Schule dargestellt.



Quelle: Flächennutzungsplan Ammerbuch, Nachtrieb & Weigel, Stand 2008

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

Beim Bebauungsplan „Bei der Altinger Schule“ handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan schließt an bebaute Ortsteile an, und schafft einen Lückenschluss zu der vorhandenen Wohnbebauung.

76 % des Planbereiches werden als allgemeines Wohngebiet, 12 % als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die restlichen 12 % der Fläche bleiben – wie im Flächennutzungsplan 2008 ausgewiesen - als Flächen für Gemeinbedarf (für Sport- und Spielanlagen) erhalten. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen werden.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie unter Kapitel 3.0 beschrieben, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Altinger Schule“ bisher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „WSG HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE“ (WSG-Nr. 115110).



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Ein Vorfluter ist nicht vorhanden.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden. Das Plangebiet wurde bereits – inkl. der Hausanschlussleitungen – mit Strom erschlossen.

7.0 Umweltbelange und Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig wurden die betroffenen Umweltbelange wie folgt berücksichtigt.

Der Bebauungsplan überplant eine innerorts liegende Fläche, die bisher zum Schulgelände von Altingen gehörte. Im Plangebiet wird, mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem dort nun eine bauliche Nutzung zulässig wird. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen nicht überdachte Stellplätze und Wege auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens während und nach den Baumaßnahmen festgesetzt.

Die Grundstücke werden mit Gärten ausgestattet, in denen mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum festgesetzt wird. Für Flachdächer wird eine Begrünung festgesetzt. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und vor dem Hintergrund der Vornutzung ergeben sich für die Umweltschutzgüter "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" insgesamt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen.

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage mit einem großzügigen Gehölzgürtel entlang der Hechinger Straße (Landesstraße L 359) geprägt. Der Gehölzgürtel kann größtenteils erhalten werden; entlang der Hechinger Straße ist ein 13 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Umweltschutzgut „Landschaft“ keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen.



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nur Handwerksbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen, die vom Plangebiet ausgehen, ausgeschlossen. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmimmissionen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet und in Altingen sowie insgesamt gegeben.

Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte sind nicht von der Planung betroffen.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Büro HPC, Rottenburg) berücksichtigt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Amphibien werden in den Bebauungsplan übernommen. Der Zeitraum für Baumfällarbeiten ist grundsätzlich außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln zu wählen. Der auf dem Gelände vorhandene Schulteich darf vorsorglich nur außerhalb der Amphibienlaichzeit entfernt werden. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Unabhängig davon sollen zur Stützung der örtlichen Fledermauspopulation Fledermauskästen im verbleibenden Gehölzbestand etabliert werden.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, nur nichtstörende Handwerksbetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann. Für Wohngebiete (WA) liegt der Wert bei 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll nicht mehr als drei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden, umliegenden Bebauung aufgenommen wird, damit die neue Bebauung städtebaulich zur vorhandenen Struktur passt.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Erscheinungsbild der bereits bestehenden Wohnbebauung, damit sich in diesem Bereich ein insgesamt harmonisches Ortsbild entwickeln kann.



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

Außerdem werden mit den getroffenen Festsetzungen unterschiedliche Wohnbauformen ermöglicht, die zeitgemäße Architektur zulassen und gleichzeitig einen Spielraum für ganz individuelle Wohnbedarfe und –vorstellungen eröffnen.

8.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

8.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich, wie bereits erläutert, maßvoll in die Umgebung einfügen. Auch bei unterschiedlichen Gebäudearten soll dies gewährleistet sein. Auch aus diesem Grund wurde eine Zonierung bezüglich der maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgenommen.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

8.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebietszweck unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe (vgl. Ziffer 5 textliche Festsetzungen) haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Die gesonderten Festsetzungen zur L 359 sind gemäß Planzeichnung einzuhalten.

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entlang der L 359, sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig. Bei Werbeanlagen in einem Abstand von 40 Meter zur Landesstraße ist die Straßenbauverwaltung einzubeziehen und zu hören.

Nach Vorgabe des Regierungspräsidiums Tübingen ist entlang der L369 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen von 13 m einzuplanen. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend der festgesetzten Bauweise geregelt.

Im Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig, in der Doppelhaushälfte und in einem Gebäude einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.



8.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Erscheinungsbild gewährleistet ist.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindung

8.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden. Daher wurden entsprechende Vorgaben unter Ziffer 12.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

8.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenflächen einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

8.10.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

Hinweis: Es wird im aktuellen Gesetzentwurf zur Änderung des Naturschutzgesetzes klargestellt, dass Schottergärten grundsätzlich keine zulässige Gartennutzung darstellen. Die geplanten Gesetzesänderungen dienen zur Stärkung der Biodiversität.

8.11 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern

Pflanzgebot

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild soll bei der Gestaltung auf eine Durchgrünung mit großkronigen Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich geachtet werden.

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Der Bebauungsplan sollte die Pflanzung eines mittel- bis **großkronigen Baumes je Baugrundstück** mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums festsetzen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wild-Birne	(<i>Pyrus pyreaster</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Für die Pflanzung von Bäumen im **Straßenraum** ist die Resilienz der Bäume gegenüber Trocken- und Hitzestress von besonderer Bedeutung. Daher sind im Straßenraum folgende klimawandelresilienten Baumarten mit geringen Standortansprüchen besonders geeignet: Feld-Ahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, Baum-Hasel (*Corylus colurna*) und Herzblättrige Erle (*Alnus cordata*). Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um gebietsheimische Arten, alle empfohlenen nichtheimischen Arten sind jedoch nicht invasiv. Eine Einschränkung auf ausschließlich gebietsheimische Arten ist im Innenbereich wegen der extremen Standortbedingungen, die sich im Zuge des Klimawandels eher verschlechtern, nicht zu empfehlen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bindung für Bepflanzungen

Der Gehölzgürtel entlang der Hechinger Straße kann als Leitlinie für Fledermäuse dienen, die zur Nahrungssuche aus dem Ort heraus in die Obstwiesen südlich und westlich des Ortes fliegen. Aus diesem Grund ist auf dessen Erhaltung zu achten.

8.12 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sind Gehölzfällungen und -rodungen ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Zur Stützung der Fledermauspopulation wurden im verbleibenden Gehölzbestand mittlerweile fünf Fledermauskästen aufgehängt; sie sind regelmäßig zu reinigen.

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 4 m ist nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

8.13 Maßnahmen Bodenschutz und Gewässer/ Rückhaltung

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sollten für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden. Zudem sollte die getrennte Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sowie nach Möglichkeit dessen Wiederauftrag auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche festgesetzt werden.



9.0 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll aber zugleich eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

9.2 Dacheindeckung

Aufgrund der Präsenz des neuen Wohngebiets und der Fernwirksamkeit auch von angrenzenden höheren Lagen soll eine der Umgebung angepasste Dacheindeckung erzielt werden.

9.3 Dachaufbauten

Mit den Festsetzungen über die Dachaufbauten soll eine zeitgemäße Architektur realisierbar sein, welche sich zugleich dem Ort sowie der gebauten näheren Umgebung anpasst.

9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

9.5 Fassadengestaltung

Es soll eine hohe Gestaltungsfreiheit für die Bauherren möglich sein. Zugleich sollen die Gebäude in ihrer Außenwirkung städtebaulich harmonisch zueinander sowie zur Bestandsbebauung erscheinen.

9.6 Werbeanlagen

Da im allgemeinen Wohngebiet auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

9.7 Außenantennen

Aufgrund der bereits unter Punkt 9.2 aufgeführten Sachverhalte ist die Anzahl von Außenantennen beschränkt.

9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche Heranwachsende haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht.

- | | |
|--|---------------|
| 1. für Wohnungen bis 70 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| 2. für Wohnungen größer 70 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |

Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen kann als Stellplatz angerechnet werden.

Ein weiteres Argument für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist, dass an der Erschließungsstraße keine Parkplätze vorgesehen sind. Die allgemeine Parkierung wird hier bewusst unterbunden (, um Besucher von Veranstaltungen in der Sporthalle fernzuhalten). Die Straße soll als Zufahrt dienen und ein Aufenthaltsquartier mit Spielstraßencharakter bieten; räumlich ausgestaltet mit einem stattlichen Quartiersbaum. Die ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Bewohner und deren Besucher muss daher auf privaten Flächen sichergestellt werden.

9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf den Grundstücken zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden. Dies ist ressourcenschonend und damit nachhaltig und entlastet den Regenwasserkanal.

10.0 Flächenbilanz

		Gesamt
Geltungsbereich	0,71 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	0,54 ha	76,0 %
Verkehrsfläche	0,086 ha	12,0 %
Spielplatz	0,082 ha	12,0 %

11.0 Einwohnerbilanz

Es wird von folgender Einwohnerbilanz ausgegangen:

13 Grundstücke

vermutete / wahrscheinliche Bebauung:

7	Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten	= 21 WE
3	Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten/DHH	= 12 WE
1	Hausgruppe m. 3 Gebäudeteilen a´ max. 2 Wohneinheiten	= 6 WE

Maximale Anzahl der Wohneinheiten = 39 WE

2,4 Einwohner pro Wohneinheit (Quelle: Stat. Landesamt)

13 (minimal mögliche Anzahl von Wohnungen) x 2,4 = 31,2 Einwohner (min.)
39 (maximal mögliche Anzahl von Wohnungen) x 2,4 = 93,6 Einwohner (max.)



Gemeinde Ammerbuch, Landkreis Tübingen
Bebauungsplan 'Bei der Altinger Schule', Ammerbuch-Altingen
Begründung

- **62,4 Einwohner auf ca. 0,71 ha**
(Durchschnittswert errechnet aus $31,2 + 93,6 = 124,8$ Einwohner : 2)
- | | |
|------|--|
| 60 | Einwohner//ha Mindesteinwohnerdichte (Vorgabe Regionalplan 2013) |
| | entspricht einer Mindestbewohnerzahl von |
| 42,6 | Einwohner auf 0,71 ha |
-
- **62,4 Einwohner im Gebiet entsprechen einer Einwohnerdichte von 87,9 Einwohner/ha.**

12.0 Literaturverzeichnis

Zusätzlich zum BauGB und LBO Baden-Württemberg

- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23. Juli 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 4b neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837), § 8a Abs. 1 Nr. 1 KSG
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und § 53b geändert und § 53a neu gefasst durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040), § 22 Abs. 5 und 6 StrG BW
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247), § 2 Abs. 3 LBodSchAG
- Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014
- RiStWag 2016, Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten Technische Regelwerke (FGSV-Nr.: 514)
- Regionalplan 2013 des RvNA, Kap. 2.1.1 Dichtewerte
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- Baugrundgutachten von 2014, Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 28.10.2021, Büro HPC, Rottenburg
- Schalltechnische Untersuchung vom 28.01.2022, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher
- Stellungnahme Richtfunk der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 19.04.2022
- Stellungnahme Polizeipräsidium Reutlingen –Referat Prävention vom 09.05.2022

Ammerbuch, den *01.07.2022*


C. Halm
Halm
Bürgermeisterin

Rottenburg, den *21.06.2022*

Fabian Gauss
Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner