
BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „ANBINDUNG LINDENSTRASSE“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ANBINDUNG LINDENSTRASSE“

GEMEINDE MERKLINGEN, ALB-DONAU-KREIS

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
 - 6.2 Umweltbericht
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 7.3 Grünflächen
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung, Entwässerung und Schmutzwasserableitung
 - 8.2 Stromversorgung
 - 8.3 Gasversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.6 Bodenordnung
9. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise
 - 9.4 Wohnungen in Wohngebäuden
 - 9.3 Grünordnerische Festsetzungen
 - 9.4 Flächen für Aufschüttungen
 - 9.5 Immissionsschutz
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Gestaltung der Freiflächen
 - 10.3 Stellplätze
11. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Merklingen gehört zum Alb-Donau-Kreis. Die Einwohnerzahl am 30.06.2004 beträgt 1.866 Einwohner (Quelle: Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg 11.11.2004).

2. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Ortsumfahrung L1230 entstand zwischen den bestehenden Wohngebieten im Merklinger Westen (Baugebiet Laichinger Weg) und der L1230 eine Restfläche. Diese sollen in einen geordneten und strukturierten Siedlungsabschluss ausgebildet werden. Innerhalb der Siedlungsentwicklung werden Lärmschutzmaßnahmen, Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung berücksichtigt.

Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen werden einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt. Abstände zur L 1234 erfordern im Übergangsbereich die Ausweisung eines Mischgebiets.

Folgende Aspekte sind besonders zu berücksichtigen:

- Eine Bebauung soll entwickelt werden, die der Struktur des Bestands entspricht.
- Ökologische Zielsetzungen sollen berücksichtigt werden (Orientierungsmöglichkeit der Frei- und Wohnflächen nach Süden, Nutzung der Sonnenenergie).
- Eine zweiseitig mögliche Verkehrserschließung ist erforderlich.
- Das Plangebiet soll über einen weiteren Anknüpfungspunkt (Kreisverkehr) an die L 1230 bzw. L 1234 angeschlossen werden und somit für die Verkehrsentslastung in der Ortsmitte durch das bestehende Wohngebiet sorgen.
- Zur Realisierung werden aufgrund der Schallimmissionen der L 1230 Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls, der in den südwestlichen Bereich über den 1. Bauabschnitt hinaus verlängert werden muss, notwendig.
- Das Plangebiet muss an die bestehende Wasserver- und -entsorgung im Süden bzw. Südosten angebunden werden.

Das Plangebiet wird in mehreren Bauabschnitte bedarfsgerecht erschlossen.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Merklingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele:

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft und die Verkehrserschließung zu verbessern. Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass die Eigenart des ländlichen Raumes gewahrt bleibt.

Dazu soll(en)

- die Erwerbsgrundlage vermehrt werden, vor allem durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen.
- die Wohnverhältnisse durch Modernisierung sowie durch Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung verbessert werden.
- die Standortvoraussetzungen für bestehende und neu anzusiedelnde Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verbessert werden, insbesondere durch Erschließung von Gewerbegebieten, durch Maßnahmen des Wohnungsbaus, durch Förderung von Einrichtungen der überbetrieblichen Berufsausbildung, durch Ver-

besserung der Verkehrsverhältnisse und durch Ausbau der Versorgungs-, Bildungs- und Erholungseinrichtungen und des Nachrichtenwesens.

Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, um den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozialverträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern. Wesentliche Ansatzpunkte dazu werden in den spezifischen Standortqualitäten des Ländlichen Raums im engeren Sinne selbst gesehen: seinem Wohn- und Freizeitwert, seiner Umweltqualität und seinen Baulandpotenzialen (vergl. Punkt 2.4.3 LEP 2002).

3.2 Regionalplan

Merklingen liegt nach dem Regionalplan in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 3. Fortschreibung 2010 wurde am 14.07.2000 genehmigt und mit Veröffentlichung am 25.08.2000 wirksam. In der 3. Fortschreibung ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Ein kleiner Teil im Süden und Südwesten des Plangebiets entlang der Straße „Auf der Kappel“ ist als Wohnbaufläche bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit einer Genehmigung. In der aktuellen Fortschreibung (Aufstellungsbeschluss am 03.12.2002) wird diese Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2 Landschaftsplan

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb wird eine landschaftspflegerische Würdigung zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Die vorgesehene Fläche wurde näher untersucht:

Landschafts- ökologische Bewertung	Naturraum	Hochflächen von Nellingen	
	Rechtliche Vorgaben	Wasserschutzzone III	
Charakterisierung der Schutzgüter und Konflikteinschätzung bei Beeinträchtigungen	Geologie	Unterer Massenkalk, Quartärer Lehm	
	Relief	700 m über NN, leichter Nordwesthang, flachwelliger Bereich	
	Boden	Bodenformgruppe 82, Terra fusca-Braunerde, Terra fusca-Parabraunerde	hoher Konflikt
	Klima	Kaltluftentstehungsfläche, Abfluss nicht siedlungsrelevant	geringer Konflikt
	Grundwasser	Wasserschutzzone III mittlere bis hohe Eignung zur Grundwasserneubildung	mittlerer bis hoher Konflikt
	Oberflächenwasser	kein Vorkommen von Oberflächengewässern, mittlere Retentionsfähigkeit	geringer bis mittlerer Konflikt
	Vegetation und Fauna	Ackerflächen, Wiesen, Streuobstwiesen und Gärten	mittlerer bis hoher Konflikt
	Erholung und Landschaftsbild	Vorbelastung durch Straßen	geringer bis mittlerer Konflikt
Umgebung	Wohn- und Mischbauflächen im Süden, Straßentrassen der K 7407 und L 1230 im Norden, Osten und Westen		
Bewertung	Eine Bebauung ist möglich.		
Maßnahmenempfehlung	Vermeidung: Verminderung: Ausgleich:	Schutz des Grundwassers, Umgang mit Boden Regenwasserrückhaltung, Versickerung nach Möglichkeit vor Ort, Schutzbepflanzung zur K 7407, Straßenbäume	

5. Angaben zum Plangebiet**5.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Merklingen. Die Fläche des Bebauungsplanes in dieser Abgrenzung beträgt ca. 9,12 ha.

Der Bebauungsplan greift geringfügig in den bestehenden Bebauungsplan „Laichinger Weg“ ein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden	durch das Flurstück 2167 und durch Teile der Flurstücke 2150, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2173, 2537, 2604, 2605, 2622, 2641 und 2642.
im Osten	durch das Flurstück 2142, 2143 und durch Teile der Flurstücke 2157, 2173, 2160, 2537, 2604 und 2642.
im Süden	durch die Flurstücke 2096, 2105, 2108/29, 2108/34, 2108/62, 2146/1, 2147/1, 2158, und durch Teile der Flurstücke 2093, 2095/2, 2095/3, 2108, 2143, 2145/1, 2152, 2153, 2159 und 2160
im Westen	durch Teile der Flurstücke 2064, 2093, 2094, 2150, 2154, 2155, 2156, 2166, 2167 2180, 2181.

In das Plangebiet sind die Flurstücke 2143/1, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2151, 2161 und Teile der Flurstücke 2064, 2093, 2094, 2095/2, 2095/3, 2108, 2143, 2145/1, 2150, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2159, 2160, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2173, 2180, 2181, 2537, 2604, 2605, 2622, 2641 und 2642 einbezogen.

6. Umweltverträglichkeit**6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Die wesentlichen Aussagen des GOP's werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Gemeinderat eingehend erörtert. Ein Vollausgleich im Gebiet wird erreicht.

6.2 Umweltbericht

Das Plangebiet mit ca. 1,8 ha (WA 1,5 ha, MI 0,3 ha) überbaubarer Fläche liegt unter der Größe für „UVP-pflichtige Vorhaben“ nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Konzeption**7.1 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über einen fünfarmigen Kreisverkehrsplatz, der an der L 1230 und L1234 angebunden ist.

Durch diesen Anschluss wird das bestehende Wohngebiet im Süden des Plangebiets nicht belastet und erhält zugleich eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A8. Da-

durch wird das Ortszentrum und die Wohngebiete im Westen von Merklingen deutlich entlastet.

Die innere Erschließung erfolgt über eine durchgehende Sammelstraße (Straße A), die an den Bestand angebunden ist und eine spätere Erweiterung des Gebiets in Richtung Süden ermöglicht. Komplettiert wird die innere Erschließung durch Bügel (Straße B und C), die an der Sammelstraße angebunden sind. Diese werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die bestehenden Straßen Tulpenweg und die Stichstraße nördlich des Seniorenheims werden aufgenommen und in die Konzeption integriert.

Fußwege verknüpfen die öffentliche Grünfläche mit dem allgemeinen Wohngebiet (WA), dem Mischgebiet (MI) und dem Bestand. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein durchgehender Fußweg geführt, an dem Bolzplatz, Spielplatz, o.ä. angebunden ist. Zur Trennung zwischen WA und MI wird eine intensiv begrünte Fuß- und Radwegverbindung geschaffen, die gleichzeitig die Vernetzung der Bereiche unterstützt.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist in drei Bereiche eingeteilt, so dass verschiedene Nutzungen möglich sind. Das Gebiet erschließt sich von Norden über ein Mischgebiet, in dem die offene Bauweise festgesetzt ist. Anschließend ist im WA 1 die abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge) vorgeschrieben. Somit kann weitgehend die Struktur der angrenzenden Wohngebiete aufgenommen werden. Im südlichen Teil WA 2 im Bereich der privaten Grünfläche werden höhere Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Hier kann sich ein kleiner Quartiersplatz entwickeln und die angrenzende Bebauung (Seniorenheim) aufnehmen.

Freiflächen und Wohnräume können überwiegend nach Süden und Südwesten ausgerichtet werden.

7.3 Grünflächen

Zum Bebauungsplan "Anbindung Lindenstraße" wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die öffentliche Grünfläche entlang der L 1230 und den geplanten Grundstücken dient als Fläche zur Naherholung. Innerhalb dieser Fläche werden Spiel- und Erholungsmöglichkeiten vorgesehen. Im Westen der öffentlichen Grünfläche wird ein Wall als aktive Schallschutzmaßnahme, die zur Realisierung des Gebiets notwendig ist, errichtet. Eine Grünzäsur mit Fußweg zwischen dem Mischgebiet im Norden und dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden trennt die Nutzungen und verringert somit städtebauliche Spannungen. Über diesen Fußweg (Innerhalb der Grünzäsur) wird der Bestand mit der öffentlichen Grünfläche verbunden.

Im Süden des Plangebiets angrenzend an das Seniorenheim wird eine private Grünfläche vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung, Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und den Straßen B, C und D wird über eine flache Erdmulde abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

Das Niederschlagswasser der Hauterschließungsstraße (Straße A) wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenklärbecken geleitet und dann zur Versickerung gebracht. Das häusliche Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

8.3 Gasversorgung

Das Gebiet ist zur Berohrung mit Erdgas durch das zuständige Versorgungsunternehmen vorgesehen.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Merklingen und des Alb-Donau-Kreises gewährleistet.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden, aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich, unterirdisch geführt. In Abstimmung mit der Erschließungsplanung werden kostengünstige Lösungen für die Verlegung der Leitungen gesucht.

8.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen**9.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien soll damit Rechnung getragen werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieb sind ausgeschlossen, da sie von der Struktur im begrenzten Bereich des Plangebietes eingebunden in die Wohnbebauung zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Hier werden folgende Nutzungen aufgrund der Lage des Plangebiets und um städtebauliche Spannungen zu verhindern ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der maximalen Traufhöhe (TH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max) hinreichend bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise (Begrenzung der Gebäudelänge der Hauptbaukörper auf 18 m) passen sich die Gebäude in Größe und Kubatur an die benachbarte Bebauung an und entsprechen dem Ziel einer lockeren, durchgrünter Bebauung am Ortsrand.

Städtebaulicher Mittelpunkt des Gebiets kann die Bebauung im Bereich der privaten Grünfläche sein (Kleiner Quartiersplatz). Aus diesem Grund wird hier die offene Bauweise mit einer höheren Traufhöhe festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Seniorenwohnanlage.

Um größere Gestaltungsfreiheiten innerhalb des Mischgebiets zu ermöglichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden entsprechend der Nutzung angepasst.

9.3 Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Einwohnerentwicklung steuern zu können werden im begrenzten Bereich (WA 1 und MI) die Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

9.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich entsprechend § 1a BauGB und § 21 BNatSchG und ermöglichen die Gestaltung entsprechend der städtebaulichen Konzeption.

Grünordnerische Maßnahmen sollen dazu dienen, den Konflikt mit den vorhandenen Landschaftspotentialen zu minimieren. Die Grundstücke sind für die vorgesehene Bebauung ausreichend dimensioniert. Als zusammenhängende Grünfläche wird im nördlichen Bereich eine großzügige dimensionierte Grün- und Freifläche angeboten. Die grünordnerische Konzeption wird im Grünordnungsplan eingehend beschrieben.

9.5 Flächen für Aufschüttungen

Um den Straßenkörper herstellen zu können sind Auffüllungen über das bestehende Gelände hinaus notwendig. Die notwendigen Böschungen liegen auch auf den privaten Grundstücken. Diese Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Bei der späteren Bebauung der Grundstücke wird das Gelände in der Regel wieder an die Straße angeglichen.

9.6 Immissionsschutz

In den, von den Schallemissionen betroffenen und gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, so dass ein Innengeräuschpegel von 30 dB in den Wohnräumen nicht überschritten wird.

Quelle: Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung zum Strukturkonzept Anbindung Lindenstraße der Gemeinde Merklingen vom 19.04.2004 durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Häberle in Auszügen:

Zusammenfassung – Interpretation der Ergebnisse

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Bebauungsplan „Anbindung Lindenstraße“ zwischen der L 1230 und der Straße Auf der Kappel schalltechnisch zu beurteilen.

Die vorliegende Untersuchung basiert auf der Untersuchung vom März 2004 zum Strukturkonzept Anbindung Lindenstraße [1]. Abweichend hiervon wurde ein Lärmschutzwall anstatt der in [1] konzipierten Wall-Wand-Kombination als Lärmschutzmaßnahme für das Baugebiet berücksichtigt.

Aufgrund der Lage von Merklingen an der BAB A 8 ist es erforderlich, die Lärmeinwirkungen dieser Autobahn bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigen.

Als Beurteilungsgrundlage bei der städtebaulichen Planung dient die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau– [1]. Im Falle der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind die Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 [2] auszuweisen (passiver Schallschutz).

Einzelpunktberechnungen an repräsentativen Baufenstern dienen zur Ermittlung der Immissionspegel und zur Dimensionierung der Länge der aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Isophonenpläne zeigen die Schallausbreitung entlang der Straßen und dienen der Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms im Hinblick auf die künftige städtebauliche Planung und die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen.

Die Diskussion der in [1] aufgezeigten ergänzenden Lärmschutzmaßnahme (6m hohe Wall-Wand-Kombination) führte zur Festsetzung einer ergänzenden Lärmschutzmaßnahme in Form eines 6m hohen Lärmschutzwalles und einer Lärmschutzwand im Bereich der Brücke südlich des Planungsgebiets. Entsprechend wird ein insgesamt bis zu 9m hoher Lärmschutzwall (bezogen auf das Niveau der Straße) anstatt der in [1] konzipierten Wall-Wand-Kombination als Lärmschutzmaßnahme für das Baugebiet berücksichtigt.

Mit dieser Lärmschutzmaßnahme kann im Zeitbereich tags der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 [2] für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) an nahezu allen Bezugspunkten eingehalten werden. Im Zeitbereich nachts sind trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen an allen Bezugspunkten Überschreitungen des Orientierungswertes (45 dB(A)) zu verzeichnen. Dies ist auf die Lärmeinwirkungen der BAB A 8 zurückzuführen.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums [5] muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 [3] zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung. Die Nachweispflicht (LPB III) beschränkt sich auf den Randbereich im Norden des Wohngebiets. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Der Isophonenplan 0328-11 –mit geplantem Lärmschutzwall für den 2. Bauabschnitt (jetzt 4. Bauabschnitt), ohne geplante Bebauung– lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) entsprechend den Einzelpunktberechnungen nur im nördlichen Teil des Planungsgebiets erkennen. Entsprechend dem Bebauungsplan sind in dem Bereich an der Lindenstraße vorwiegend Nutzungen mit geringerer Schutzbedürftigkeit (MI) vorgesehen.*

Der Plan 0328-12 mit geplantem Lärmschutzwall für den 2. Bauabschnitt (jetzt 4. Bauabschnitt), ohne geplante Bebauung– veranschaulicht die Lärmsituation im Zeitbereich nachts. Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete (nachts 45 dB(A)) sind im gesamten Baugebiet zu verzeichnen.*

Unter Beachtung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.

** (Die beabsichtigten Bauabschnitte wurden neu festgelegt und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.)*

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein vertretbares Maß an Übereinstimmung mit dem Dorfhauskonzept der Gemeinde Merklingen erreicht werden und zu einer entsprechenden Gestaltqualität des neuen Wohngebietes beitragen.

Als Dachform sind im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° vorgeschrieben. Garagen und überdachte Stellplätze/Carports können im gesamten Plangebiet auch als Flachdach ausgeführt werden sofern sie mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt sind.

Um eine Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erreichen und um der besonderen, exponierten Lage des Wohngebietes zu entsprechen, sind auch die Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten zu beachten.

10.2 Gestaltung der Freiflächen

Um dem Erscheinungsbild des Plangebietes einen offenen durchgrünten Charakter zu geben sowie aus ökologischen Gründen ist für die Freiflächengestaltung zu beachten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu nutzen sind. Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist begrenzt, um den offenen Charakter zu unterstützen.

Um das Erscheinungsbild des Wohngebietes in städtebaulich exponierter Lage nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

10.3 Stellplätze

Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 Stellplätze erhöht, da Merklingen vorwiegend dörflich strukturiert ist. Aufgrund des geringen ÖPNV-Angebots ist mit einer erhöhten Zahl von Kraftfahrzeugen zu rechnen.

11. Flächenbilanz

**Bebauungsplan
 „Anbindung Lindenstraße“**

Fläche des Plangebietes	ca. 9,12 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,86 ha	42,3 %
Mischgebiet	ca. 0,47 ha	5,2 %
Verkehrsfläche	ca. 1,15 ha	12,6 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	ca. 0,68 ha	
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	ca. 0,29 ha	
<i>Fußwege</i>	ca. 0,18 ha	
Öffentliche Grünfläche	ca. 3,54 ha	38,8 %
Private Grünfläche	ca. 0,09 ha	1,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	0,1 %

Anzahl der Grundstücke (Allgemeines Wohngebiet)		Gesamt
		58
Grundstücksgößen	500 – 550m ²	3
	550 – 600 m ²	5
	600 – 650 m ²	19
	650 – 700 m ²	19
	700 – 750 m ²	7
	750 – 800 m ²	3
	800 – 850 m ²	1
	850 – 1000 m ²	--
	größer 1000m ²	1

1,5 Wohneinheiten / Grundstück	87 WE
2,5 Einwohner / Wohneinheit	218 EW

Nettowohndichte (Wohnbaufläche)	57 EW / ha
Bruttowohndichte (Geltungsbereich)	24 EW / ha

(WE = Wohneinheiten; EW = Einwohner)

Reutlingen, den 15.02.2005

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

Merklingen, den 15.02.2005

Günter Stolz
 Bürgermeister