

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HARTWEG - KLEINES ESCHLE II"

1.0 Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 13. November 1989 eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß der Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung vom 06.12.1989 am 14.12.1989 stattgefunden. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253). Für die bauliche Nutzung der Grundstücke ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 Grundlage.

2.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden 1989 die Träger öffentlicher Belange gehört. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplanentwurf Wohnbauflächen vor. Die Stadt Laupheim hat einen großen Fehlbedarf an Wohnbauland. Insbesondere im Stadtteil Baustetten war es in den letzten Jahren nicht möglich, Bauplätze für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dieser dringende Bedarf an Wohnbauland kann in dem Plangebiet schwerpunktmäßig gedeckt werden. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, daß der Bebauungsplan aufgestellt wird, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist, um somit Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

3.0 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen zum Teil steilen Nordhang, der im Süden abflacht. Die Plangebietsgrenze trägt dem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof im Südosten Rechnung. Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

4.0 Planinhalt

4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 4,6 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Aus diesem Grunde wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie im örtlichen Bereich untergebracht werden und aufgrund des geplanten Erschließungssystems (verkehrsberuhigter Bereich) ein stärkeres Verkehrsaufkommen nicht erwünscht ist. Vorgesehen sind Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise, wobei ein Ausbau der Untergeschosse bzw. Dachgeschosse hangseits möglich ist. Insgesamt können im Plangebiet ca. 70 - 80 Wohnungen geschaffen werden. Um eine gute Gestaltung innerhalb dieses Wohngebietes und dessen Angliederung an die bestehende Bebauung zu erreichen und um die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen, setzt der Bebauungsplan Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- Für die Gebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei den Pultdächern müssen, falls die Firstrichtung nichts anderes vorschreibt, die Dachflächen entsprechend dem Gelände verlaufen, um somit auch gestalterisch die Topografie wiederzugeben. In Anlehnung an die Umgebung ist nur rot-braunes Dachdeckungsmaterial als Ziegel oder Betondachsteinziegel möglich. Hierbei wird einem dörflichen wesentlichen Gestaltungselement Rechnung getragen und räumliche Korrespondenz angestrebt.

- Um die Gebäude in ihrer Höhe einzugrenzen und trotzdem genügend Gestaltungsfreiraum zu lassen, wird die Traufhöhe nur bergseits festgeschrieben.
 - Die Grundstückseinfriedigungen sollen als lebende Einfriedigungen hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht- und Holzzäune zulässig.
 - Die Straßenräume und Grundstücke sollen so weit als möglich durchgrünt werden. Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist das gesamte Plangebiet von einem Grüngürtel umgeben. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Baumstandorte/-pflanzungen festgesetzt.
 - Am Nordrand des Plangebietes, der Straße Fuchsbrühl zugeordnet, ist ein Standort zum Aufstellen von Containern für die Abfallverwertung ausgewiesen.
- 4.2 Die Versorgung des Gebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Kindergarten, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Im Plangebiet selbst ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 0,27 ha festgesetzt. In einem Abstand von ca. 160 m westlich des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet zum Teil bestehend bzw. erweiterbar geplant. Aufgrund der vorhandenen Bebauung unterliegt dieses Gewerbegebiet Emissionsbeschränkungen.
- 4.3 Haupterschließungsstraße für das Plangebiet ist die Straße Fuchsbrühl. Das innere Erschließungssystem sind verkehrsberuhigte Bereiche, die als Schleife bzw. als Stichwege geführt sind.
- 4.4 Da es sich bei diesem Wohngebiet um ein Neubaugebiet handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Endausbau projektiert und verlegt. Darüber hinaus müssen die Kanäle an den Hauptsammler entsprechend dem Gesamtkanalisationsplan neu verlegt werden. Für den Erdaushub, der nicht unmittelbar im Wohngebiet wieder verwendet werden kann, stehen entsprechende Deponieflächen zur Verfügung. Für das Plangebiet wurden geologische Untersuchungen vorgenommen, die auch Aufschluß geben über eventuell umweltgefährdende Stoffe, resultierend aus einer früheren Hausmülldeponiefläche südöstlich des Plangebietes. Diese Untersuchungen ergaben keine Schadstoffe oder sonstige negativen Auswirkungen.
- 4.5 Zu dem Bebauungsplan wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der die Planungsziele in gestalterischer-städtebaulicher Hinsicht verdeutlicht. Er stellt insbesondere die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen dar sowie die geplanten Baugrundstücke. Er enthält Vorschläge für die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen bzw. deren Bepflanzung. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtbauamtes vom 02.07.1990. Der Bebauungsplanentwurf bildet eine Anlage zur Begründung.

5.0 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes; Laupheim, Lärmbeeinträchtigungen durch den Fluglärm sind unvermeidbar.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4,6 ha.

Hiervon entfallen auf

Wohnbauland	3,24 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,65 ha
Verkehrsgrün	0,025 ha
öffentliche Grünflächen	0,33 ha
öffentliche Spielplätze	0,27 ha
private Grünflächen	0,085 ha

6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt.

Weitere Kosten fallen an:

a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlicher Grünflächen: ca.

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 und 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

b) für die Ver- und Entsorgung außerhalb des Plangebietes: ca.

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserleitungen wird ein Betrag nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Laupheim erhoben.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Zweckmäßig geordnete Grundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarungen gebildet. Außerdem können zur Durchführung des Bebauungsplanes gegebenenfalls die städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff. BauGB ausgesprochen werden.

Laupheim, den 02.07.1990

F i s c h e r
Stadtbaumeister

Ergänzung zu 3.0) Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen zum Teil steilen Nordhang, der nach Süden hin abflacht. Im Süd-Osten befindet sich ein Aussiedlerhof. Die Plangebietsgrenze trägt dem Emissionsradius Rechnung. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung des Dorfes an. Etwa 150,00 m westlich des Gebietes befinden sich in der Talaue Anlagenteile einer Malzfabrik. Diese Malzfabrik ist städtebaulich-räumlich prägend für die Gemeinde Baustetten. Die Fabrik genießt mit ihren heutigen Gebäude- und Fabrikationsteilen Bestandsschutz. Die Immissionsrichtwerte sind für Anlagenteile innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und für einen Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes entsprechend der TA-Lärm auf 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht für Dorfgebiet festgesetzt. Heute gehen vor allem tagsüber während der Anlieferung und Einlagerung des Getreides von der Fabrik Lärmemissionen aus.

Ergänzung zu 4.2)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß im westlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der saisonbedingten Emissionen der Malzfabrik die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Um dem Bestandsschutz Rechnung zu tragen, sind in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich vom jeweiligen Eigentümer entsprechende, bauliche Vorkehrungen zum Schutze vor Lärm vorzunehmen.

Laupheim, den 15.10.1990

F i s c h e r
Stadtbaumeister