Stadtbauamt
- Stadtplanung -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Bronner Berg Nord I", Teil 1 - Neufassung - in Laupheim

1. Anlaß der Planung

Durch die Vielzahl an Änderungen und Deckblättern hatte die Lesbarkeit und Handhabbarkeit des Bebauungsplanes Einbußen erlitten. Innerhalb einer kurzen Zeitspanne gingen mehrere Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes ein, die sich insbesondere auf die Erleichterung des Dachausbaues bezogen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde mit Erlaß des Landratsamtes Biberach vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes decken sich insoweit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan "Bronner Berg Nord" wurde am 19.08.1972 rechtskräftig. In der nachfolgenden Zeit wurde er durch grüne Eintragungen und insgesamt acht Deckblätter aktualisiert, wobei insbesondere das Deckblatt 4 einen quasi eigenständigen Bebauungsplan darstellte.

Nach Vorberatung im Bauausschuß, beschloß der Gemeinderat am 11.12.1995 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Die Bürgerbeteiligung fand am 16.01. und 17.01.1996 statt. Am 26.02.1996 nahm der Gemeinderat den Bericht der Bürgerbeteiligung zustimmend zur Kenntnis und beschloß die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 08.03.1996 bis 9.04.1996 statt.

4. Angaben zum Bestand

Abgesehen von der Fläche für Gemeinbedarf und vier Baugrundstücken ist das Plangebiet vollständig bebaut.

Neben einer durchgehend eingeschossigen Einzelhausbebauung und zwei zweigeschossigen Kettenhausreihen weist das Baugebiet drei vier- bis fünf- bzw. elfgeschossige Punkthäuser auf. Während im Zentrum und im östlichen Teil des Plangebietes Flachdächer dominieren, finden sich im übrigen Bereich Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung.

Die Kettenhäuser wurden abweichend von der Festsetzung "Satteldach" mit Flachdach ausgeführt.

Gegenüber der Ulmer Straße im Westen wird das Gebiet durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Die Abgrenzung zum nördlich gelegenen Baugebiet erfolgt durch einen Grünstreifen mit Wassergraben.

5. Planinhalt

Im Interesse einer Erleichterung des Dachausbaus werden Dachaufbauten, die bisher ausgeschlossen waren, zulässig. Zugleich wird die zulässige Traufhöhe vereinheitlicht und geringfügig angehoben.

Für die ein- bis zweigeschossigen Flachdachgebäude ist alternativ ein Satteldach zulässig, wobei für die Kettenhäuser abweichend von der Urfassung des Bebauungsplanes die Firstrichtung nicht mehr giebelständig, sondern traufständig zur Straße ist, um den Dachanbau zu erleichtern und ein ansprechenderes Straßenbild zu bekommen.

Die zulässige Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird um die Zweckbestimmung "kulturelle Einrichtungen" und "soziale Einrichtungen" erweitert, um auf zukünftige Erfordernisse flexibler reagieren zu können.

Die Baugrenzen werden in Teilbereichen vereinfacht bzw. aktualisiert.

Eine Reihe von planungsrechtlichen Festsetzungen wird den heutigen Gegebenheiten und dem heutigen normativen Standard angepaßt:

Die Festsetzung "offene Bauweise" orientiert sich weitgehend am Bestand unbeschadet der Tatsache, daß einzelne Gebäude eine einseitige Grenzbebauung aufweisen. Für diese gilt Bestandsschutz. Die Angabe der Geschoßzahl wird auf die Zahl der Vollgeschosse beschränkt.

Der Lärmschutzwall entlang der Ulmer Straße wird dezidiert als solcher festgesetzt.

Da es sich hier um bereits bebautes Gelände handelt, kann auf ökologische Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

6. Flächenangaben

Gesamtfläche	6,07 ha	100,0 %
Nettobauland	4,10 ha	67,5 %
Gemeinbedarfsfläche	0,28 ha	4,6 %
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	1,07 ha	17,6 %
Öffentliche Grünfläche	0,59 ha	9,7 %
Private Grünfläche	0,02 ha	0,4 %

Laupheim, den 17. 11. 1995

Fischer
Stadtbaumeister