Begründung zum Bebauungsplan "Kleines Kreuzle IV"

1. Verfahrensablauf
Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2257), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I Seite 949). Das Planverfahren wurde mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.07.1985 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung, Erörterung und Anhörung hat gemäß der Bekanntmachung am 11.07.1985 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden bereits die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen vor. Die Stadt Laupheim hat zur Zeit einen Fehlbedarf an Wohnbauland. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist, um somit Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden.

3. Anlaß der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplanentwurfes weitere Wohnbauflächen bereitzustellen und die hierfür erforderliche Erschließung sicherzustellen. Mit diesem Abschnitt wird das Wohngebiet "Kleines Kreuzle" ergänzt.

4. Angaben zum Bestand
Das Plangebiet ist unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt.

5. Planinhalt
5.1 Das Plangebiet umfaßt ca. 4 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Plangebiet stellt den unmittelbaren Anschluß an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Hopfenweg, Erlenweg und Ahornweg dar. Die Flächen sollen zum großen Teil zum Bau von Familienheimen in verdichteter flächensparender Bauweise dienen. Der Bebauungsplan setzt deshalb zum überwiegenden Teil ein- und zweigeschossige Gebäude in Reihenhausbebauung und anderen Hausgruppen fest. Um diese wohnungsbaupolitische Zielsetzung sicherzustellen, dürfen in diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden. Im Plangebiet können ca. 110 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon entfallen ca. 40 auf verdichtete Einfamilienhäuser und ca. 70 Wohneinheiten auf freistehende Einfamilienhäuser. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei den bis zu zweigeschossigen Gebäuden 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8. Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebietes und dessen Integration in die bereits vorhandenen Bauabschnitte zu erreichen, werden an die Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderungen gestellt.

- Für die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind nur geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern oder gegeneinander versetzten Dachflächen zulässig. Bei den Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteinziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig.
- Die Grundstückseinfriedigungen können als lebende Einfriedigungen hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht und Holzzäune zulässig.
- Die Straßenräume und Grundstücke sollen soweit wie möglich durchgrünt werden. Deswegen sind entlang der Straßen und Gehwege Baumpflanzungen festgesetzt. Größere Bäume sollen markante Punkte oder Straßenbereiche hervorheben. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden mit bepflanzten Grünflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet.

5.2 Soweit für die Reihenhäuser und Hausgruppen aufgrund ihrer Lage und Zufahrtsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken keine Stellplätze bzw. Garagen hergestellt werden können, werden in deren unmittelbarer Nähe Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze festgesetzt.

5.3 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Im Bebauungsplan selbst ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der gemäß dem Erlaß des Innenministeriums über Kinderspielplätze vom 01.08.1973 und der DIN 18034 vom November 1971 festgesetzt wird.

5.4 Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind für den südlichen Bereich der Ahornweg und der Erlenweg. Der nördliche Bereich wird über die Bühler Straße erschlossen. Da die inneren Erschließungsstraßen ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen aufweisen, sollen sie auch anderen Nutzern (Fußgängern, spielenden Kindern usw.) zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb als besondere Zweckbestimmung für diese Verkehrsflächen einen verkehrsberuhigten Bereich im Sinne von § 42 Abs. 4 a der Straßenverkehrsordnung fest. In diesen verkehrsberuhigten Bereichen erhalten die Fußgänger Vorrechte, auf die die Autofahrer besonders Rücksicht zu nehmen haben.
Die Festsetzungen der Flächen für Stellplätze bzw. Garagen gehen von einem Verhältnis von einem Stellplatz pro Wohnung aus. Zusätzlich ist für Besucher auf ca. vier Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen.

5.5 Zum Schutze des Wohngebietes vor Verkehrsimmissionen ist entlang der Bühler Straße ein Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

5.6 Da es sich bei der Wohnanlage "Kleines Kreuzle IV" um eine Neubaumaßnahme handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Endausbau projektiert und verlegt, so daß die Ver- und Entsorgung des Baugebiets gewährleistet ist.

5.7 Zu dem Bebauungsplan wurde ein Bebauungsentwurf erarbeitet, der die Planungsziele in gestalterisch-planerischer Hinsicht verdeutlichen soll. Er stellt insbesondere die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sowie die künftigen Baugrundstücke dar. Er enthält Vorschläge für die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen bzw. deren Bepflanzung und für die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen.
Maßgebend ist der Bebauungsentwurf des Stadtbauamtes vom 03.06.1985. Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zu der Begründung.

6.0 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Kleines Kreuzle III - Teilbereich, in Kraft getreten am 16.01.1981.

6.2 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr sind unvermeidbar. Eine Abschirmung gegen Fluglärm durch Lärmschutzwall bzw. Wände ist nicht möglich. Es wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenster vorzusehen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4,87 ha.
Hiervon entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen	0,798 ha
Lärmschutzwall	0,186 ha
Verkehrsgrün	0,08 ha
öffentliche Spielplätze	0,0445 ha
Bauflächen	3,7615 ha

7.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt.
Weitere Kosten fallen an:

a) Für die Herstellung der
- Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen (einschl. Lärmschutzwall und Spielplätze) 1 110 000,-- DM

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 und 180 BBauG sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

b) Ver- und Entsorgungseinrichtung
(Kanalisation und Wasserleitung 472 000,-- DM)

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

8.0 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 Planverwirklichungsgebote nach den §§ 39a ff. BBauG ausgesprochen werden.