Begründung zum Bebauungsplan „Hirschenberg III“

1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 21.05.1984 auf der Basis des Entwurfs vom 24.04.0984. Mit dem Beschluss vom 31.01.1985 wurde der Geltungsbereich nochmals erweitert. Die Bürgerbeteiligung wurde auf Grundlage zweier modifizierter Planalternativen am 27.03.1985 durchgeführt. Die daraus folgende überarbeitete Planfassung vom 12.05.1986 wurde am 22.05.1986 vom Gemeinderat gutgeheißen. Sie ließ die nachträglich beschlossenen Erweiterungsflächen vorerst unberücksichtigt. Sie soll Bestandteil einer nochmaligen Gebietserweiterung sein. Eine Weiterentwicklung der Planung erfolgte mit dem Entwurf vom 16.06.1992, der am 24.09.1992 vom Ortschaftsrat Obersulmetingen gebilligt wurde. Auf dessen Grundlage wurde der Bebauungsplan gefertigt.

2 Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde mit Erlass vom 26.07.1991vom Landratsamt Biberach genehmigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplanentwurf den Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

3 Anlass der Planung

In Obersulmetingen ist die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen dringend geboten, um insbesondere den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

4 Angaben zum Bestand

Das Baugebiet liegt an einem flachen Hang, südöstlich des Rotbaches zwischen dem Rotbachweg, der den Hangbereich von der Niederung trennt, und einem auf der Hangkuppe gelegenen älteren Baugebiet. Es bildet die südwestliche Fortsetzung des Bauabschnittes „Hirschenberg II“. Abgesehen von einem als Kleingarten und Streuobstwiese genutzten Grundstück dient der Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Geländeneigung beträgt im unteren Hangbereich 3 – 5 %, im oberen Hangbereich maximal 10 %.

5 Planung

5.1 Planungskonzept

Durch das Baugebiet wird der Ortsrand zur Rotbachtalaue hin, die als Grünzug von Bebauung freigehalten werden soll, neu definiert. Gleichzeitig wird im Südwesten die Option für eine mögliche sprätere Erweiterung offengehalten. Eine verdichtetere Bebauung mit Doppelhäusern entlang der Straße A bildet das städtebauliche Rückgrat des Wohngebietes.

5.2 Bebauung

Durch das Baugebiet soll vorrangig der Bedarf an Einfamilienhäusern gedeckt werden, wobei eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen ist. Im westlichen Bereich –zur freien Landschaft hin- sind nur Einzelhäuser vorgesehen. Um künftig Baustruktur und Topographie in Einklang zu bringen, wird die Firstrichtung zwingend festgesetzt. Die Bebauung ist durchweg eingeschossig, wobei abhängig von der Geländeneigung, teilweise talseitig ein zweites Vollgeschoss zugelassen ist.

5.3 Erschließung

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude entlang dem Rotbachweges berücksichtigt die etwas problematische Entwässerungssituation in diesem Bereich. Zur Verhinderung übermäßig hoher Gebäudesockel und zum Ausgleich der Geländeneigung wird der untere westliche Hangbereich ca. 1 m aufgeschüttet.

Der Rotbachweg dient der Erschließung der untersten Gebäudereihe und ermöglicht den späteren Anschluss eines weiteren südlichen Bauabschnittes. Vom Rotbachweg ausgehend wird das Wohngebiet von einem Wohnweg schleifenförmig erschlossen. Eine weitere, jedoch untergeordnete Anbindung erfolgt von der Straße „Hirschenberg“ aus.

Die Anlage zweier Plätze an Gelenkstellen des Erschließungssystems dient im Rahmen sonstiger Verkehrsberuhigungsmaßnahmen der Erhöhung der Freiraum – und Aufenthaltsqualität.

5.4 Grün- und Freiflächen

Der Rotbachweg bildet mit seiner alleeartigen Bepflanzung ein grünordnerisches Element, dass das Baugebiet von der Rotbachtalaue abgrenzt, aber gleichzeitig einbindet.

5.5 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt durch freiwilliges Umlegungsverfahren.

6 Flächenangaben

Nutzung	Fläche (ha)	%
Verkehrsfläche	0,69	21,5
Baufläche	2,30	71,1
Grünfläche	0,24	7,4
Gesamtfläche	3,23	100,0

Laupheim, den 23.09.1992

…….....
Fischer
Stadtbaumeister