

Begründung zum Bebauungsplan „Köhlweg I“

in Laupheim-Untersulmetingen

1. Verfahren

Bereits am 30.07.1973 hat der Gemeinderat auf Grundlage des Entwurfes vom 25.07.1973 beschlossen, ein Bebauungsplan für das Gebiet „Am Köhlweg“ aufzustellen. Der Planentwurf wurde dann vom 10.08.1973 bis zum 10.09.1973 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 31.08.1973 und des Landratsamtes vom 19.11.1973 (unter Hinweis auf den Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30.10.1973) waren negativ, da eine geordnete Abwasserbeseitigung nicht gewährleistet war. Seither ruhte das Genehmigungsverfahren. Dieser Bereich ist inzwischen auf der Grundlage des oben genannten Entwurfs erschlossen und zum überwiegenden Teil bebaut.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 02.04.1991 einen erneuten Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 28.05.1991 dem Bebauungsplanentwurf vom 27.05.1991 als Grundlage zur Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 01.07.1991 zugestimmt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 03.07., 08.07. und 09.07.1991 durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit Erlaß des Landratsamtes vom 26.07.1991 genehmigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan des städtebaulichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

3. Anlaß der Planung

Seit 1973 haben sich die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung eines Bebauungsplanes in so vielen Punkten geändert, daß das damalige Verfahren nicht mehr fortgeführt werden kann. Ein Neubeginn des Anzeigeverfahrens auf der Grundlage des derzeitigen Rechts ist dringend erforderlich.

Die Erschließungskosten müssen noch abgerechnet werden, wozu ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen muß.

Für die künftige bauliche Entwicklung im Plangebiet (z.B. die Schließung der Baulücken, Schaffung weiterer Wohnräume oder Nutzungsänderung) muß ein gültiges Ortsrecht und damit eine fundierte Rechtsgrundlage geschaffen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Baugebiet ist bis auf sechs Bauplätze mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und einem Doppelhaus in weitgehender Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von 1973 bebaut.

5. Planungsinhalt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an Stelle des ursprünglichen Reinen Wohngebietes (WR) festgesetzt. Es entspricht nicht mehr heutigen Planungsvorstellungen, unmittelbar an den im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Altort

angrenzend, ein Gebiet für reines Wohnen auszuweisen. Vielmehr soll auch hier in begrenztem Rahmen eine über das reine Wohnen hinausgehende zulässige Nutzung gestattet werden. Demnach sind auch die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Um eine möglichst einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten, wurden folgende örtliche Vorschriften Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Dachneigung und Dachformen wird in Anlehnung an den Bebauungsentwurf von 1973 festgesetzt.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- oder Schleppgauben zulässig.
- Es sind nur bestimmte Dachmaterialien zulässig.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,74 ha

Hiervon entfallen auf

- Bauflächen 3,51 ha
- Verkehrsflächen 1,23 ha

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

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

Laupheim, den 16.09.1991

.....
Fischer
Stadtbaumeister