

Begründung zum Bebauungsplan "Hartweg - Kleines Eschle I"

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 vom 31.01.1985 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung, Erörterung und Anhörung hat gemäß der Bekanntmachung am 18.03.1985 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 ergänzte Entwurf des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen vor. Der Ortsteil Baustetten hat zur Zeit einen Fehlbedarf an Wohnbau land. 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 im Bereich "Ghäule" ergänzt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und zur Zeit landwirtschaftlich und gärtnerisch als Grünland genutzt. Das stark hängige Gelände erschwert zum Teil die landwirtschaftliche Nutzung.

5. Planinhalt

- 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 2,2 ha und dient künftig vorwiegend der Wohnnutzung. Das Plangebiet wird deshalb als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Gebiet stellt den unmittelbaren Anschluß an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Ghäule und Hardter Weg dar. Vorgeesehen sind überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächer, wobei ein Ausbau des Dachgeschosses bzw. des Untergeschosses hangseits möglich ist. Im Plangebiet können rund 40 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, um den Charakter dieses Wohngebietes in der Dorfrandlage zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebiets und dessen Integration in die bereits vorhandene Bebauung zu erreichen, werden an die Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderung gestellt.

- Für die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind nur geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern oder gegeneinander versetzten Dachflächen zulässig. Bei den Garagen sind Satteldächer und geländebedingt als Ausnahme Flachdächer begrünt oder als Terrasse mit Bepflanzung 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, Holzzäune und geländebedingt Stützmauern 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.
- 5.2 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Im Rahmenplan ist ein öffentlicher Kinderspielplatz für den 2. Bauabschnitt festgesetzt, der gemäß dem Erlaß des Innenministeriums über Kinderspielplätze vom 01.08.1973 und der DIN 18034 vom November 1971 festgesetzt wird.
- 5.3 Erschließungswege für das Plangebiet sind Ghäule und neuer Erschließungsweg A, die als Stichstraßen mit Wendehammer ausgewiesen sind. Da die Erschließungswege 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 fest.
- 5.4 Da es sich bei der Wohnanlage "Hartweg - Kleines Eschle I" um eine Neubaumaßnahme handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Endausbau projektiert und verlegt, so daß die Ver- und Entsorgung des Baugebiets gewährleistet ist.
- 5.5 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 10.03.1986. Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zu der Begründung.

6.0 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der bestehende rechtsverbindliche Ortsbauplan aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan (Ortsbauplan) "Hinteres Ghäule" - Teilbereich, genehmigt am 01.02.1961.

6.2 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr sind unvermeidbar.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 2,2 ha.

Hiervon entfallen auf

| | |
|--|---------|
| öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrün | 0,46 ha |
| Bauflächen | 1,74 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

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

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.

Laupheim, 10.03.1986

F i s c h e r
Stadtbaumeister