

B E G R Ü N D U N G

1. Anlaß der Planung

Durch eine neue Festsetzung der überbaubaren Flächen sollen Überschreitungen der Baugrenzen geheilt werden. Aus den Teilbereichen mit festgesetztem Flachdach wurden Anträge gestellt, ein geneigtes Dach errichten zu dürfen. Gründe sind die Sanierung undichter Flachdächer und teilweise auch der Wunsch, die Wohnfläche durch Dachgeschoßausbau zu vergrößern.

Darüber hinaus soll der im Bebauungsplan festgesetzte Gehweg wegen bereits erfolgter privater Überbauung einschließlich des geplanten Kinderspielplatzes aufgehoben werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan "Häldelesberg" wurde am 22.11.1968 rechtskräftig. Bereits am 04.03.1985 hatte der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 18.03.1985 durchgeführt. Mit Beschluß vom 10.04.1989 sollte aufgrund von Bedenken einiger Anwohner auf eine Änderung der zulässigen Dachformen verzichtet werden.

Am 29.11.1993 beschloß der Gemeinderat, seinen Beschluß von 1985 zu revidieren und den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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 sowohl in seiner Urfassung, als auch in seiner geänderten bzw. ergänzten Fassung den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

4. Angaben zum Bestand

Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es besteht aus eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern, die teilweise, je nach Hangneigung, talseitig auch ein Sockelgeschoß aufweisen.

5. Planungsinhalt

Durch das Zulassen von geneigten Dächern bei Flachdachbauten soll langfristig eine Angleichung der verschiedenen Dachformen ermöglicht werden, was dem gesamten Erscheinungsbild des Baugebietes zugute käme.

Auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Dachgeschoß soll grundsätzlich unterstützt werden. Diesbezüglich gibt es jedoch Einschränkungen. Um Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken hinsichtlich Belichtung und Besonnung durch einen Dachaufbau zu minimieren, wurde die maximal zulässige Dachneigung restriktiv gehandhabt; wegen der verringerten Verschattungsgefahr in Bereichen mit stärkerer Hangneigung und geringerer Bebauungsdichte ist hier eine steilere Dachneigung zulässig.

Östlich des entfallenden Gehweges wird zum Anwesen Häldelesberg 4 ein Gehrecht festgesetzt. Auf Flurstück Nr. 682 werden neue planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die extreme Steilheit des Geländes besser berücksichtigen.

6. Flächenangaben

Nettobauland	4,9 ha	55,7 %
Verkehrsfläche	1,6 ha	18,2 %
Grünfläche	0,6 ha	6,8 %
Gemeinbedarfsfläche	<u>1,7 ha</u>	<u>19,3 %</u>
Gesamtfläche	8,8 ha	100,0 %
Versorgungsfläche	65 m ²	

Laupheim, den 07.12.1993

.....

F i s c h e r
Stadtbaumeister