

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRONNER BERG NORD I I

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2256, ber. S 3617), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 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 Aufstellungsbeschluss vom 09.02.1987 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung, Erörterung und Anhörung hat gemäß der Bekanntmachung am 26.02.1987 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 "Bronner Berg" ergänzt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt.

5. Planinhalt

- 5.1 Das Plangebiet umfaßt ca. 5,4 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt. Das Plangebiet stellt den unmittelbaren Anschluß an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Bronner Berg - Konrad-Adenauer-Straße dar. Die Flächen sollen zum Bau von Familienheimen zum Teil in verdichteter flächensparender Bauweise sowie in offener Bauweise als Einzelhäuser dienen. Der Bebauungsplan setzt deshalb zweigeschossige Gebäude in Reihenhausbebauung bzw. Hausgruppen und eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser fest. Um diese wohnungsbaupolitische Zielsetzung sicherzustellen, gleichzeitig aber eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu großes Verkehrsaufkommen in den verkehrsberuhigten Bereichen zu vermeiden, dürfen in den eingeschossigen Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen untergebracht werden. Im Plangebiet können ca. 82 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon entfallen ca. 26 auf verdichtete Einfamilienhäuser und ca. 56 Wohneinheiten auf freistehende Einfamilienhäuser. 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, mit Ausnahme der Garagen, die in die Lärmschutzwälle integriert sind. Hier sind auch zu begründende Flachdächer 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 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE für das Plangebiet ist die Konrad-Adenauer-Straße mit Anschluß an die Nordtangente. In die Konrad-Adenauer-Straße münden die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildeten inneren Erschließungsstraßen. Diese sind schleifenförmig geführt und weisen ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Sie sollen auch anderen Nutzern (Fußgängern, 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. drei Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen.
- 5.5 Zum Schutze des Wohngebietes vor Verkehrsimmissionen ist entlang der geplanten Nordtangente, der Ulmer Straße und dem Einmündungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße in die Nordtangente ein Lärmschutzwall vorgesehen. Damit kann sichergestellt werden, daß die in der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeine Wohngebiete genormten Planungsrichtpegel von 45 dB(A) bei Nacht und 55 dB(A) bei Tag nicht überschritten werden. Um jedoch eine zu große Höhe der Lärmschutzwälle zu vermeiden, können die Häuser nur bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über bestehendem Gelände abgeschirmt werden. Bei Gebäuden, die dieses Maß überschreiten, sind für darüber hinausgehende Gebäudeteile Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.6 Da es sich bei der Wohnanlage "Bronner Berg Nord" 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 31.03.1987. Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zu der Begründung.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 5,4 ha.

Hiervon entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen	1.18 ha
Lärmschutzwall	0.89 ha
Verkehrsgrün	0.24 ha
öffentliche Spielplätze	0.02 ha
Bauflächen	3.07 ha

6.2 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) rund 1 275 000,00 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) rund 675 000,00 DM

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

7.0 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.