BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RINGELHAUSEN I"

1. Verfahren
Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluß vom 15.07.1985 eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß der Bekanntmachung am 05.03.1987 stattgefunden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.1987 die während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen behandelt. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung war das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 mit den Änderungen vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949). Am 01.07.1987 trat das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1987 in Kraft. Gemäß § 233 Abs. 2 (Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung) des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Vorschriften des § 2 a Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes anzuwenden, wenn vor dem 01.07.1987 mit der Bürgerbeteiligung begonnen worden ist. In der dargestellten Form wurde dieser Vorschrift Rechnung getragen. Dem weiteren Verfahren sowie dem Inhalt des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zugrunde.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft hat in seiner Sitzung am 20.11.1987 dem überarbeiteten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.11.1987 zugestimmt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen vor. Die Stadt Laupheim hat nach wie vor einen Fehlbedarf an Wohnbauland. Nachdem im Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits der Grunderwerb getätigt ist, kann dieses Gebiet rasch bebaut werden. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist, um somit Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

3. Anlaß der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung weitere Wohnbauflächen bereitzustellen und die hierfür erforderliche Erschließung zu sichern.

4. Angaben zum Bestand
Das Plangebiet ist unbebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Das Plangebiet umfaßt ca. 10,0 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es wird deshalb Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieses Wohngebiet grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet "Im Grund" an. Die Flächen sollen ausschließlich zum Bau von Familienwohnheimen zum Teil in verdichteter flächensparender Bauweise, zum Teil in offener Bauweise dienen. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Bauplätzen. Der Bebauungsplan setzt deshalb zweigeschossige Gebäude in Reihenhausbebauung bzw. Hausgruppen, Doppelhausbebauung und Einzelhausbebauung fest.

Um diese wohnungsbaupolitische Zielsetzung sicherzustellen, gleichzeitig aber eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu großes Verkehrsaufkommen in den verkehrsberuhigten Bereichen zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt. Insgesamt können in dem Plangebiet ca. 170 Wohnungen geschaffen werden, davon entfallen auf Reihenhäuser ca. 10 Wohnungen, auf Doppelhäuser ca. 30 Wohnungen und auf Einzelhäuser ca. 130 Wohnungen. Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebietes und dessen Angliederung an die bestehenden Gebiete zu erreichen, sind an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderungen gestellt:

- Für die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel oder gegeneinander versetzten Dachflächen zulässig. Bei den Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

- Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteinziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Hiermit soll eine bessere Einfügung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

- Die Grundstückseinfriedigungen sollen als lebende Einfriedigungen hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht und Holzzäune zulässig.

- Die Straßenräume und Grundstücke sollen so weit als möglich durchgrünt werden. Deswegen sind entlang den Straßen und Wegen Baumpflanzungen festgesetzt. Größere Bäume sollen markante Punkte oder Straßenbereiche hervorheben. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden mit bepflanzten Grünflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet. Die Wohnanlage ist nach Osten - Norden - und Westen von Grünbereichen umgeben.

Dieses geplante Gebiet soll zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden erweitert werden. Diese Erweiterung wird dann von der Bronner Straße aus erschlossen.

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 Gebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Im Bebauungsplan selbst ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 250 m² Fläche festgesetzt. Darüberhinaus sind im Nord-Westen der Wohnanlage Spiel- und Bolzplätze bereits ausgewiesen bzw. geplant, die auch diesem Gebiet dienen.

5.4 Haupterschließungsstraße für das Plangebiet ist die Ringerhauser Allee. Diese wird nach Osten weitergeführt und mündet in das schleifenförmig ausgebildete Erschließungssystem der geplanten Wohnanlage. Um die Verkehrsgeschwindigkeit zu reduzieren, wird die Ringelhauser Allee mit einer starken Fahrbahnschwenkung nach Osten verlängert. Das innere Erschließungssystem ist so konzipiert, daß sich der Verkehr zu den Einzelquartieren verdünnt und entflechtet. Die Straßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden. Vorgesehen ist, um das Gebiet nicht ausschließlich über die Ringelhauser Allee zu erschließen, daß das nord-östliche Quartier zu einem späteren Zeitpunkt direkt an die für die geplante nördliche Erweiterung dienende Haupterschließungsstraße angeschlossen wird.

Der Kopernikusweg soll als verkehrsberuhigter Bereich an das innere Erschließungssystem angebunden werden, wobei auch hier ein starker Fahrbahnversatz Verkehrsgeschwindigkeit und -aufkommen stark reduzieren soll. Die Festsetzungen der Flächen für Stellplätze bzw. Garagen gehen von einem Verhältnis von einem Stellplatz pro Wohnung aus. Zusätzlich ist für Besucher auf ca. vier Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen.

5.5 Da es sich bei der Wohnanlage "Ringelhausen I" um ein Neubaugebiet 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 Baugebietes gewährleistet ist. Für den Erdaushub stehen entsprechende Lagerflächen zur Verfügung.

5.6 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 dar sowie die geplanten Baugrundstücke. 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 28.01.1988. Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zur Begründung.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um die Bebauungspläne: "Im Grund", in Kraft getreten am 07.05.1971 und "Im Grund II", in Kraft getreten am 16.09.1975.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 9,7 ha.
Hiervon entfallen auf

Bauflächen	7,29 ha
öffentliche Verkehrsflächen	1,80 ha
Verkehrsgrün	0,10 ha
öffentliche Grünflächen	0,48 ha
öffentliche Spielplätze	0,03 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: rd 3 000 000,00 DM

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 und 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

b) Ver- und Entsorgungseinrichtung
(Kanalisation und Wasserleitung): rd 1 320 000,00 DM

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

8. 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 städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff. BauGB ausgesprochen werden.

Laupheim, 28.01.1988

F i s c h e r
Stadtbaumeister