Bebauungsplan „Hirschenberg II“ in Obersulmetingen

Begründung

Im Zuge der Ortserweiterung als Abrundung der vorhandenen Bebauung wird das bestehende Baugebiet „Hirschenweg I“ im Norden erweitert. Die planerische Konzeption wird in den gemeinsamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim integriert. Im Ortsteil Obersulmetingen sind dringend notwendig Bauplätze für den Eigenbedarf bereit zu stellen. Eine zeitliche Verzögerung bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes würde einen Stillstand in der Entwicklung des Ortsteils Obersulmetingen bedeuten und nicht mit den Zielvorstellungen zur Stärkung des ländlichen Raumes im Einklang stehen. Die Verzögerung im Verfahrensablauf zur Erstellung des Flächennutzungsplanes sind durch Ereignisse verursacht, die die Stadt Laupheim nicht zu vertreten hat.
Mit beginn der Gemeindereform wurde das eingeleitete Verfahren ausgesetzt und konnte nach Abschluss der Gemeindereform (Eingemeindung Obersulmetingen am 01.01.1975) wieder weitergeführt werden. Zwischenzeitlich war die öffentlich – rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) für die Gemeinden Laupheim, Achstetten, Burgrieden und Mietingen rechtswirksam, so dass die Planung auf das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft auszudehnen war. Der Stadt Laupheim als Trägerin der Bauleitplanung war es seither noch nicht möglich, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nunmehr vom gemeinsamen Ausschuss am 09.03.1977 gefasst.

Die innere Erschließung vollzieht sich über eine ringförmige Wohnstraße A und die Planstraße B mit nach geordneten Wohnwegen. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen für jedes Grundstück. Die Planstraße B ist als Sackgasse mit 5,50 m Breite und einem 1,50 m breiten Gehweg und einer Wendeplatte geplant. Die Erschließungsstraße Rotbachweg erhält eine Breite von 6,00 m und 1,50 m Gehweg und die Planstraße A soll 5,50 m breit und mit einem 1,50 m breiten Gehweg ausgeführt werden.

Die Straßenquerschnitte wurden im Einklang mit dem Erlass des IM v. 15.09.1971 über Fahrbahnbreiten bei Wohnstraßen festgelegt. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist der Straßenquerschnitt von 5,50 m und 1,50 m Gehweg für den Einzugsbereich von 200 Wohneinheiten ausreichend. Auf die empfohlene Anlegung eines Längsparksteifens konnte bei der geringen Anzahl von Bauplätzen (Straße A – 14 Plätze, Straße B – 11 Plätze) verzichtet werden.

Nach den Erfordernissen des örtlichen Wohnungsmarktes werden vorwiegend Eigenheime in Einzelhäuser vorgeschlagen, aber auch der Bau von Doppelhäusern ist zulässig. Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Vorgesehen ist 1-geschossige Bauweise, wobei durch das hängige Gelände bedingt, ein teilweiser Ausbau des Untergeschosses zu Wohnzwecken möglich wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt. Die Dachneigung beträgt überwiegend 28° - 34°. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 645 m² und 1.365 m². Ein Bauplatz misst ca. 4.540 m².

Die Einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers und des Abwasser der zu erstellenden Häuser ist nach Anschluss an die bestehende Kläranlage Laupheim gesichert. Als Übergangslösung werden die Wohngebäude nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde über Hauskläranlagen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Leitungen für die Wasserversorgung innerhalb des Baugebiets werden so angelegt, dass an einem evtl. entstehenden Brandplatz eine entsprechende Entnahmemenge gewährleistet ist. Der geforderte Versorgungsdruck von 15 m wird an keiner Stelle des Rohrnetzes unterschritten.

Das Baugebiet wird auch im Hinblick auf die Abwasserfrage in 2 Bauabschnitte geteilt. Die Parzelle 1448 – 1450 könnten in einem 3. Abschnitt zur Bebauung herangezogen werden. Diese Möglichkeit wurde bei der Dimensionierung des Kanals berücksichtigt. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen, die in Form einer freiwilligen Umlegung durchgeführt werden soll.

Der Stadt Laupheim entstehen für die Erschließung des Baugebiets 1. BA voraussichtlich 230.000,00 DM Kosten. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist haushaltrechtlich gesichert.

Brottobaugebiet			ca. 4,6 ha
Verkehrsfläche	ca.	6.230 m²	13,55 %
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca.	2.675 m²	5,82 %
Nettobauland	ca.	37.083 m²	80,64 %
		45.988 m²	100,00%

Zahl der Wohnhäuser	neu:	35	Bestand: 2
Zahl der Wohnungen	neu:	ca. 50	Bestand: 2
Einwohnerzahl	ca.	50	
Brottowohndichte	ca.	34 E/ha	

Laupheim, den 07.03.1977

Stadtbauamt