

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHALMENWEG II"

1. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluß vom 23.09.1985 eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat gemäß der Bekanntmachung am 27.11.1985 stattgefunden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.07.1989 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 im Ortsteil Obersulmetingen. 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 Ortsteiles Obersulmetingen.

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. 1,83 ha und dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es wird deshalb Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieses Wohngebiet grenzt an das bestehende Wohngebiet "Schalmenweg" an. Die Flächen sollen ausschließlich zum Bau von Familienwohnheimen in offener Bauweise dienen. Der Bebauungsplan setzt deshalb eingeschossige Gebäude mit Dachausbaumöglichkeit fest, Doppelhäuser können zugelassen werden. Insgesamt können im Plangebiet ca. 20 Bauplätze ausgewiesen werden. Bei Nutzung des Dachgeschosses für weitere Wohnungen beträgt die Anzahl der Wohnungen rund 40 WE.

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 Bebauung 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 der Wohnstraße Baumpflanzungen festgesetzt. Größere Bäume sollen markante Punkte oder Straßenbereiche hervorheben.
- 5.2 Die Versorgung des Gebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich Schule, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet. Darüberhinaus sind im Sportbereich im Nord-Osten der Wohnanlage Spiel- und Bolzplätze vorhanden.
- 5.3 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigt ausgelegte Wohnstraße mit einem Querschnitt von 4,50 m bis 5,50 m zwischen Gansweg und Schalmenweg. Die Anbindung an den Ortskern erfolgt über den Gansweg. Die innere Erschließung erfolgt über einen Stichweg mit einem Querschnitt von 4,5 m. Da die inneren Erschließungsstraßen ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen aufweisen, sollen sie auch anderen Nutzern 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 sind für Besucher öffentliche Stellplätze vorgesehen.

- 5.4 Da es sich bei der Wohnanlage "Schalmenweg II" 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.
- 5.5 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 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 22.06.1989
Der Bebauungsentwurf bildet eine Anlage zur Begründung.

6. Flächen- und Kostenangaben

- 6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,82 ha.

Bauflächen im Plangebiet	1,65 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,16 ha
Verkehrsgrün	0,012 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: 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): DM

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

7. 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, 22.06.1989

F i s c h e r
Stadtbaumeister