

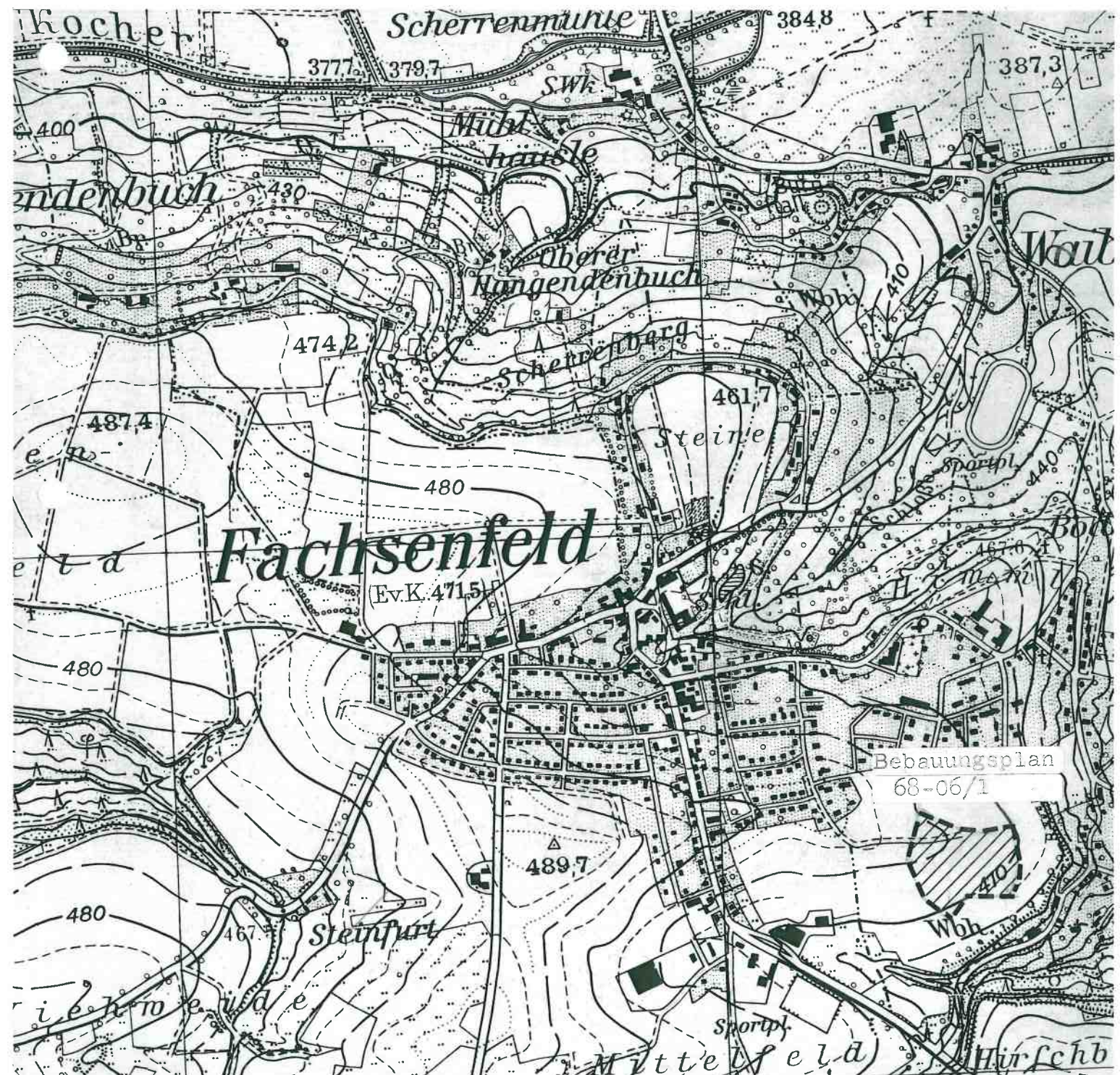
Vorlage zu Ziff. 1.8.d.TO.OR.Fa.v.14.3.1980
Vorlage zu Ziff. 1b.nö.d.TO.WiA v. 8.5.1980
Vorlage zu Ziff. d.TO.GR v.
Anlage zu § OR.Fa.v.14.3.1980
Anlage zu § WiA v. 8.5.1980
Anlage zu § GR v.

Stadt Aalen
Planungsamt
61-S8/G1

2. Mai 1980

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68-06/1
im Planbereich 68-06 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 68-06,
Sandfeld IV, in Aalen-Fachsenfeld

1. Übersichtsplan



2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft:

Im Norden entlang der August-von-Koenig-Straße, Flst. 866;
(südlicher Fahrbahnrand)

im Osten entlang der Sandfeldstraße, Flst. 224/11;
(westlicher Fahrbahnrand)

im Süden entlang der Abt-Johannes-Straße, Flst. 843;
(nördlicher Fahrbahnrand)

im Westen entlang der Hans-Sigmund-Straße, Flst. 229/12
(östlicher Fahrbahnrand)

3. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Sandfeld IV in Aalen-Fachsenfeld ist seit dem 21. 6. 75 rechtsverbindlich. Da der Standort für das ursprünglich geplante Altenwohnheim an der August-von-Koenig-Straße, Ecke Sandfeldstraße an die Pleuerstraße, in unmittelbarer Nähe der kath. Kirche, verlegt wurde, wurde es notwendig den Bebauungsplan Sandfeld IV zu ändern. Gleichzeitig bietet es sich an, die direkt angrenzenden, südlich gelegenen Bauplätze für Einzelhausbebauung in der Erschließungsmöglichkeit und in der Aufteilung zu verbessern.

Außerdem wurde^{es} notwendig, die Bauformen für die angrenzenden Flurstücke 847; 846 u. 845, für die eine 3-4 geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach konzipiert war, den derzeitigen Bedürfnissen anzupassen.

Da die evangelische Kirchengemeinde Fachsenfeld, Eigentümer des Flst. 845, auf diesem eine Reihenhausbauung zu erstellen beabsichtigt wurde auch aus städtebaulichen Gründen dies in der Änderung entsprechend berücksichtigt.

Die restlichen Grundstücke in den zu ändernden Bereichen werden für Einzelhausbebauung, ein- und zweigeschossige Bauung mit Satteldach, vorgesehen. Da sich die Anzahl der Bauplätze erhöht hat, war eine zusätzliche Wohnstraße erforderlich. Diese verläuft in der Mitte des zu ändernden Bereichs in Ost-West-Richtung auf der Trasse des bereits verlegten Abwasserkanals.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seiner Form die rege Nachfrage nach Bauland für Eigenheime und gewährleistet eine kontinuierliche Weiterentwicklung für Fachsenfeld.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf (1979-1990) der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben. Zwingende Gründe machen eine vorzeitige Genehmigung nach § 8 BBauG Abs. 4 erforderlich.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Sandfeld IV, Plan Nr. 68-06, ist seit dem 21. 6. 75 rechtsverbindlich. Der Ortschaftsrat Aalen-Fachsenfeld hat in seiner Sitzung am 5. 10. 1979 der Verlegung des Standortes für die Altenwohnungen in das Baugebiet an der Pleuerstraße zugestimmt. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 14.3.80, der Gemeinderat am 27.3.80, der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

6.1 Wohnbebauung

Wohnbebauung ist innerhalb des Planungsgebietes, abgesehen von dem im Bau befindlichen Gebäude Sandfeldstraße 28, noch nicht vorhanden. Nördlich der August-von-Koenig-Straße ist bereits bestehende Wohnbebauung.

6.2 Straßen

Die August-von-Koenig-Straße ist bereits ausgebaut. Die Sandfeld- und Hans-Sigmund-Straße nur im nördlichen Bereich bis auf Höhe der Steinkopfstraße bzw. der Stichstraße "E" (Flst. 874).

6.3 Baumbestand, Gründland

Baumbestand ist innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die ursprünglich landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr genützt und liegen als Ödland brach.

6.4 Topographie

Das Gelände liegt an einem leicht abfallenden Südosthang mit einer natürlichen Hangneigung von ca. 3 - 5 %.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flst. 842/1, 842/2 und 846 sind in Privatbesitz; das Flst. 845 ist im Besitz der evang. Kirchengemeinde; die restlichen Grundstücke sind in städt. Besitz (Flst. 842, 848, 847 u. 841). Der Erwerb der öffentlichen Flächen wurde mit den Eigentümern bereits abgesprochen. Bodenordnende Maßnahmen werden erforderlich, können aber auf privater Basis durchgeführt werden.

6.6 Untergrund

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes handelt es sich bei dem Untergrund um Goldshöfer Sande.

6.7 Freileitung

Die durch das Gebiet führende 20 KV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung auf Kosten der UJAG verlegt und verkabelt.

6.8 Kanalisation

In der Trasse der geplanten Wohnstraße ist der Kanal NW 300 bereits verlegt.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Hans-Sigmund-Straße. Für die geplante Wohnstraße (Einbahnstraße) ist eine Ausbaubreite von 7,00 m vorgesehen (Fahrbahn 4,75 m, Gehweg 1,50 m, Seitenstreifen 0,75 m).

7.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zum Teil bereits erstellte Kanalisation (Punkt 6.8) im Mischsystem. Eine geordnete Abwasserbeseitigung entsprechend des gemeinsamen Erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums, Landwirtschaft und Umwelt vom 16. 4. 1974 über die Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung in der Bauleitplanung ist damit gewährleistet.

7.3 Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Brauchwasser ist in Ergänzung der vorhandenen Anlagen sicher gestellt. Die Hausanschlüsse sind zum Teil bereits verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz des HB Fachsenfeld/Dewangen (Erdbehälter), Wsp 500 m. u. NN und über das Netz des Wasserturms Fachsenfeld/Dewangen, Wsp 525 m u. NN. Der statische Wasserdruck, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Plangebiet beträgt 3,0-5,0 bar. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.4 Strom

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der UJAG. Der Standort der ursprünglich geplanten drei Trafostationen bleibt unverändert.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

Die gesamte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, mit unterschiedlichen Festsetzungen in der Geschoszahl, ausgewiesen. Für die Reihenhausbauung gilt eine Dachneigung von 30° - 45°; für die Einzelhausbebauung 25° - 30°. Für die Grundflächen- und Geschosflächenzahl werden Festsetzungen im Rahmen der Höchstwerte nach § 17 BauNVO getroffen. Der in der Mitte des Baugebiets vorgesehene Spielplatz mit ca. 10 a bleibt in etwa in der bisherigen Größe erhalten.

9. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	ca. 2,60 ha (100 %)
Öffentliche Straßen, Wege, Plätze	ca. 0,32 ha (12,5 %)
Nettobauland	ca. 2,13 ha (87,5 %)
Wohneinheiten	43 WE
Bruttowohnbaudichte	54 E/ha
Nettowohnbaudichte	61 E/ha

10. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für die zusätzlich notwendige Erschließungsstraße mit einer Länge von 210 m und Gesamtbreite von 7,0 m betragen etwa 180.000,-- DM.

Die übrigen Erschließungskosten sind in den Maßnahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Sandfeld IV enthalten.

11. Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 13 - Landesplanung
Postfach 299, 7000 Stuttgart

Regionalverband Ostwürttemberg
Uferstraße 22, 707 Schwäbisch Gmünd

Landratsamt Ostalbkreis
- als untere Landesplanungsbehörde
- als untere Wasserbehörde
- als untere Naturschutzbehörde

Kreisbaumeisterstelle Ellwangen
Herrn Kreisbau- und brandmeister Englerth
Obere Straße 13, 7090 Ellwangen

Wasserwirtschaftsamt Ellwangen
Priestergasse 5, 7090 Ellwangen

Fernmeldeamt Ulm über Fernmeldebaubezirk Aalen
Hopfenstraße 31

Staatl. Gesundheitsamt Aalen
Ziegelstraße 25

Polizeidirektion Aalen
Obere Bahnstraße 14

Stadtverwaltung Aalen
- Bauordnungsamt
- Ordnungsamt

Zweckverband Rombachgruppe über Stadtwerke Aalen

UJAG, Postfach 49, 7090 Ellwangen

Kath. Pfarramt Herz-Jesu, Fachsenfeld

Ev. Pfarrgutsverwaltung b. Ev. Ober-
kirchenrat
Gänsheidestraße, Stuttgart


Fornol