

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990 (Stand Dezember 1983).

2. Erfordernis der Planaufstellung

In Siegelsberg besteht der Bedarf an Bauflächen für Einzelhausbebauung, insbesondere für ortsansässige Einwohner. Die vorliegende Fläche ist für diesen Zweck geeignet, außerdem wird durch die Bebauung der südwestliche Ortsrand von Siegelsberg abgerundet.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und dringende Gründe nach § 8 (4) BauGB und Art. 2 § 1 WoBauErlG

Der Flächennutzungsplan wurde durch Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde am 09.04.86 genehmigt. In ihm ist die vorliegende Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Am 20.06.91 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluß zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefaßt.

Um dem dringenden Wohnbedarf, insbesondere der einheimischen Bevölkerung, nachzukommen und die Abwanderung bauwilliger Einwohner in die umliegenden Gemeinden zu vermeiden, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. In dieser wird jedoch auch die vorliegende Fläche als Wohnbaufläche enthalten sein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die vorliegende Abgrenzung ergibt sich aus topographischen Gegebenheiten. Deshalb wird das Plangebiet begrenzt:

im Norden durch	Flst. 58, 58/1, 13 (Seebachstraße) und 7/4;
im Osten durch	Geb. Mönchshaldestraße 1, Flst. 6 (Mönchshaldestraße), Geb. Mönchshaldestraße 2 und 4, Flst. 324/1, 326 (Krummenstraße) und Geb. Krummenstraße 2;
im Südosten durch	Flst. 331 (Ulrichstraße), 67 (Siegelsberger Straße);
im Süden durch	Flst. 62 und
im Westen durch	Flst. 81 (Siegelsbach).

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Siegelsberg an der Ortsausfahrt Richtung Murrhardt. Es liegt westlich der Seebachstraße zwischen 305 und 310 m ü. NN. Der Siegelsbach bildet die westliche Grenze des Plangebietes. Das Gelände fällt im südwestlichen Teil mit ca. 6 % nach Westen, im nordwestlichen Teil mit ca. 3 % nach Südwesten ab.

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Dauergrünland, z. T. mit kleingärtnerischer Bearbeitung.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Die angrenzenden Flächen südlich, westlich und nordwestlich werden noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten und Osten schließt sich der mit Wohngebäuden bebaute Bereich des südlichen Ortsrandes von Siegelsberg an.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Die Seebachstraße ist als Ortsdurchfahrt ausgebaut. Nach den Erfahrungen wird in dieser Straße die Geschwindigkeit von 50 km/h jedoch häufig überschritten. Deshalb wird der Straßenverlauf zwischen der Kruppenstraße und Mönchshaldestraße verändert. Als Folge der neuen Straßenraumgestaltung soll die Geschwindigkeit verringert werden.

Darüber hinaus wird die Seebachstraße im Bereich des Buswendeplatzes am Ortseingang von Siegelsberg so umgestaltet, daß ortseinswärts bereits hier eine Geschwindigkeitsreduzierung erzwungen wird. Ortsauswärts ist die Durchfahrt ungehindert möglich.

Durch den Ausbau der Straße und die zukünftig beidseitige Bebauung der Straße wird am Ortseingang eine Torsituation geschaffen.

Im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung soll die Geschwindigkeit in der Seebachstraße auf 30 km/h beschränkt werden. Die großzügig ausgebaute Einmündung der Kruppenstraße wird zurückgebaut.

7.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Seebachstraße sind 5 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet. Bezüglich der Garagen und Stellplätze wird auf Ziff. 8.7 verwiesen.

7.3 Fußgängerverkehr

Für den Fußgängerverkehr ist entlang der Seebachstraße beidseitig ein Gehweg mit einer Breite von mind. 1,50 m vorgesehen.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der von der Seebachstraße nach Südwesten führende landwirtschaftliche Weg (V.W. 8/Flst. 78) führt mit einem Brückenbauwerk über den Siegelsbach. Der östliche Teil des Weges wird lage- und höhenmäßig verlegt. Durch die Anhebung der Bauflächen auf das Niveau der Siegelsberger Straße muß auch der Weg angehoben werden, damit ein "Hohlweg" vermieden wird. Die Lage wird der Bauplatzeinteilung angepaßt und dient gleichzeitig als Grundstückszufahrt. Deshalb erhält er in diesem Bereich eine Breite von 4,5 m. Der neue Wegteil wird mit möglichst kurzer Baulänge an den jetzigen Weg angeschlossen.

7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Am Ortseingang von Siegelsberg ist eine Wendeschleife für Omnibusse vorhanden. Diese wird umgebaut (vgl. Ziff. 7.1). An der Wendeschleife ist die Haltestelle angeordnet.

7.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Kanäle in der Seebachstraße. Ggf. sind private Hebeanlagen nötig, wenn die Untergeschosse der Gebäude entwässert werden sollen. Bislang sind keine Anlagen zur Regenwasserbehandlung vorhanden. Über die Erstellung der erforderlichen Anlagen und einen Zeitstufenplan wird gesondert entschieden.

7.7 Wasserversorgung

An die in der Seebachstraße verlegte Wasserleitung können auch die neugeplanten Gebäude angeschlossen werden. Den Wasserleitungen kann im Brandfall auch Löschwasser entnommen werden. Außerdem steht für diesen Zweck noch der Siegelsbach zur Verfügung.

7.8 Stromversorgung

Der Anschluß an das Ortsnetz ist ohne weiteres möglich. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist durch die Kraftwerk - Alt-Württemberg AG (KAWAG) gesichert.

7.9 Hochwasserschutz

Eine Überflutung bei HQ₁₀₀ ist nicht auszuschließen. Um die vorgesehenen Bauplätze zu schützen, muß das Gelände angeschüttet und der Höhe der Seebachstraße angeglichen werden.

7.10 Grundwasserschutz

Mit Datum vom 22.06.91 liegt ein Gutachten des Dipl.-Geologen Schulz vor. In ihm wird der zu erwartende höchste Grundwasserspiegel mit 1,20 m unter dem derzeitigen Geländeniveau angegeben, dies entspricht einer Höhe von ca. 306,2 m ü. NN. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Durch die vorgesehene Bebauung kann es zu Grundwasseraufschlüssen kommen. Deshalb sind bei Baumaßnahmen sowohl Schutzmaßnahmen vor Grundwasser als auch Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Insbesondere ist die untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt bei vorgesehenen Eingriffen in das Grundwasser und bei unerwarteten Grundwasserfreilegungen zu verständigen. Die Schutzmaßnahmen sind mit diesen Ämtern abzustimmen.

Ständige Grundwasserableitungen sind nicht zulässig, um ein Absinken des Grundwassers und - im Falle der Ableitung in die Ortskanalisation - eine unnötige Belastung der Abwasseranlagen zu vermeiden.

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung ist die Umgebung zu berücksichtigen. Demzufolge ist der vorliegende Bereich als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die nach § 4 (3) möglichen Ausnahmen sind nicht zugelassen, um eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

Aus gestalterischen Gründen ist die Anordnung der Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen (vgl. Ziff. 8.7).

8.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = \max. II$ festgesetzt. Über die Traufhöhe und die Dachneigung wird festgelegt, daß das oberste Geschoß nur im Dach sein kann (I+ID). Damit paßt sich die Bebauung den bestehenden Bauformen des Ortes an. Höhere Gebäude sind wegen der Ortsrandlage und der harmonischen Einpassung in die Landschaft nicht erwünscht.

8.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,2 verhindert überproportionale Gebäude an der Ortsrandlage.

Mit der Geschoßflächenzahl von 0,35 ist die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß möglich.

8.4 Bauweise

Vorgesehen sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Um die Errichtung von untypisch großen Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohneinheiten unter Ausnützung der derzeitigen Marktsituation zu verhindern, ist die überbaubare Grundstücksfläche für jedes Gebäude getrennt festgesetzt. Damit wird unterbunden, daß ein Interessenträger mehrere zusammenhängende Grundstücke erwirbt und ein Gebäude bis max. 50 m Länge errichtet.

Die Dächer der Garagen sind als Satteldach auszuführen. Damit ist, insbesondere bei Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze, die Einhaltung der Bestimmungen der LBO für Garagen als Grenzbauten nicht möglich. Aus diesem Grund ist für die lagemäßig fest vorgeschriebene Garagenfläche "Abweichende Bauweise" als Grenzbau festgesetzt.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die Belichtung, die Sicht und die Topographie berücksichtigt. Festgelegt ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude. Da Dachaufbauten zugelassen sind, können kleinere Giebel senkrecht zur Hauptrichtung entstehen (untergeordnete Firste).

8.6 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb des Baustreifens zugelassen. Die Herstellung von sonstigen Nebenanlagen ist nur im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke wünschenswert, so daß das Straßenbild durch Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt wird. In den Grünflächen sind als Nebenanlagen nur Wildschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen.

8.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind nach Gesichtspunkten der Gestaltung und der Zweckmäßigkeit mit ihrer Lage zwingend festgesetzt worden. Bezüglich der Festsetzung als "Abweichende Bauweise" wird auf Ziff. 8.4 verwiesen.

Bei Bedarf können weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück überall angeordnet werden, wobei die durch Pflanzgebot zwingend festgesetzten Einzelbäume zu beachten sind.

8.8 Maximalzahl der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen sollen am Ortsrand nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden. Deshalb ist die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei WE pro Wohngebäude begrenzt (vgl. Ziff. 8.4).

8.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Auf dieses Zielkonzept einschließlich Erläuterung wird verwiesen. Der Grünordnungsplan liegt als Anlage bei.

Der Uferbereich entlang dem Siegelsbach ist mit unterschiedlichen Gehölzen bewachsen. Dieser natürliche Bewuchs wird erhalten bzw. ergänzt (pfb 2). Der Uferstreifen mit einer Breite von 10 m kann in Privatbesitz bleiben. Entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes über Mahd, Zeitpunkt der Mahd und Düngeverbot werden zwischen den Eigentümern und der Stadt privatrechtliche Verträge abgeschlossen. Die Gehölzpflege soll bei der Stadt verbleiben.

Entlang des Siegelsbaches sind Feuchtwiesen entstanden. Zum Ausgleich für den Flächenverlust wird das Auegrünland auf die verbleibende Talfläche der bisher als Grabeland genutzten Fläche ausgedehnt (pfg 1, pfb 3). Das Auegrünland bleibt in privatem Eigentum. Die Umwandlung weiterer Ackerflächen in Grünland außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist wünschenswert aber derzeit nicht möglich (s. Grünordnungsplan, Maßnahme WM 1).

Entlang der Siegelsberger Straße und der Seebachstraße stehen großkronige Bäume. Diese werden erhalten, soweit im Einzelfall nicht die bauliche Nutzung entgegensteht, und ergänzt durch weitere Neuanpflanzungen. Zur Einbindung der Baukörper und Schaffung eines neuen Ortsrandes werden zusätzlich großkronige heimische Obsthochstämme an der Grenze zwischen der Bebauung und der freien Landschaft angepflanzt (pfg 2, pfb 1).

Am Übergang von der Baufläche zum Auegrünland wird eine Felddrainböschung angelegt (Neigung 1:2), welche mit Feldhecken bepflanzt wird bzw. sich als Mähwiese darstellt. Stützmauern als Ersatz für die Böschung sind nicht gestattet, damit ist die Einbindung der Baufläche gewährleistet (pfg 3). Die Böschung und ihre Bepflanzung gehört zum Bauplatz und muß vom zukünftigen Eigentümer unterhalten werden. Die Erstbepflanzung wird durch die Stadt ausgeführt (bzgl. Einfriedigungen vgl. Ziff. 8.16).

Entlang dem vorhandenen Feldweg (westlich) verläuft ein kleiner Feuchtgraben. Im Zuge der lage- und höhenmäßigen Verlegung des Weges wird der Graben im Auegrünland dem neuen Weg und seinen Böschungen angepaßt (s. Grünordnungsplan, Maßnahme E 1). Durch die Dammlage des Feldweges kann sich Oberflächenwasser auf der Ostseite des Weges aufstauen, deshalb wird auch hier ein Graben angelegt.

Oberhalb (Bachaufwärts) der Feldwegbrücke ist der Siegelsbach hart verbaut. Im Zuge der Renaturierung soll eine Sohlrampe mit ingenieurb biologischen Maßnahmen (räumlich gekrümmte Steinrampe mit offenen Fugen für Geschiebe, Ufersickerung mit Spreitlagen) ausgebaut werden (s. Grünordnungsplan, Maßnahme E 2). Der Umbau erfolgt im Zuge der Gewässerunterhaltung.

Der Büchelbach ist im Bereich der Wendeplatte an der Siegelsberger Straße teilweise verdolt. Soweit möglich wird er im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Wendeplatte offengelegt und bepflanzt (s. Gründordnungsplan, Maßnahme WM 2).

8.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so daß im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentlichen Verkehrsflächen auf volle Breite bis zur Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

8.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschoßfußbodenhöhen (EGFH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

8.12 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Traufhöhe bestimmt. Sie wird jeweils über die Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt:

$$Z = II (I+ID)$$

Geschoßhöhe	2,75 m
Kniestock	0,50 m
Gestaltungsspielraum	0,25 m

Traufhöhe	3,50 m
-----------	--------

Rücksprünge in der Gebäudeaußenwand bedingen eine höhere Traufhöhe. Aus gestalterischen Gründen darf diese aber nur auf max. einem 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude bei Ausnutzung der max. Dachneigung und der möglichen Gebäudebreite innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, ist die max. Firsthöhe auf 10,5 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt.

8.13 Äußere Gestaltung

Um die Gebäude möglichst harmonisch in die Landschaft einzugliedern, müssen die Dächer mit roten Ziegeln gedeckt werden. Eternit-Platten oder ähnliches ist somit ausgeschlossen.

8.14 Dachform und Dachneigung

Wechselnde Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen der Ortsansicht zulässig, deshalb wurden im Geltungsbereich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45 - 50° zugelassen.

Am 04.05.91 ist die Dachaufbautensatzung vom 25.03.91 in Kraft getreten. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung gelten die Grundsätze dieser Satzung auch für das vorliegende Plangebiet.

Liegende Dachfenster sind auf eine Größe von 0,5 qm beschränkt, um keine großen reflektierenden Flächen zu erhalten.

Flachdach- und Pultdachgaragen sind aus gestalterischen Gründen im Plangebiet nicht erwünscht. Deshalb sind die Dächer von Garagen als Satteldach mit 32° Dachneigung auszuführen. Durch die Bau-rechtsbehörde können Ausnahmen bis 35° zugelassen werden.

8.15 Antennen

Die Zulässigkeit von nur einer Antenne auf den Gebäuden trägt zur Verbesserung der Dachlandschaft bei. Die übrigen Versorgungsleitungen werden nach Absprache mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen als Erdkabel geführt. So werden weitere Dachständer vermieden.

8.16 Einfriedigungen

Im Interesse des Landschaftsschutzes und dem Ziel des Grünordnungsplanes sind Zäune auf und um die mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung belegten Flächen untersagt. Davon sind alle Grünflächen sowie die vorgesehene Feldrainböschung in der Wohnbaufläche betroffen. Damit ist die Freihaltung des Grünlandes erreicht, kleingärtnerische Nutzungen sowie bauliche Anlagen in der Ortsrandlage werden verhindert.

8.17 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen des Hochwasserschutzes (vgl. Ziff. 7.9) und Grundwasserschutzes (vgl. Ziff. 7.10) sind die Baugrundstücke bis zur in den Schnitten "A", "B" und "C" dargestellten Höhe aufzuschütten. Dies gilt sinngemäß auch für die Flächen zwischen den Schnitten, weitere Geländehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Ansonsten ist die Grundstückshöhe der Höhenlage der Verkehrsflächen anzugleichen.

Stützbauwerke als Böschungersatz sind im Interesse des Landschaftsbildes nicht zugelassen.

8.18 Um die Versiegelung der Landschaft zu minimieren und das Kanalnetz zu entlasten, sollten befestigte Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

9. Sonstige Nutzung

Bezüglich der Grünflächen wird auf Ziff. 8.9 verwiesen.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes an dieser Ortsrandlage von Siegelsberg ist wegen der Ausweisung dieses kleinen Baugebietes nicht erforderlich, in ca. 100 m Entfernung ist ein solcher vorhanden.

10. Planungsstatistik

10.1	Bruttobaufläche (Gesamtfläche)	ca. 9.900 qm	100,0 %
10.2	Nettobaufläche (WA)	ca. 3.600 qm	36,4 %
10.3	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Verkehrsgrün)	ca. 2.700 qm	27,2 %
10.4	Grünflächen (Auegrünland und Uferstreifen)	ca. 3.600 qm	36,4 %
10.5	Anzahl der Gebäude (geplant)	ca. 6 Gebäude	
10.6	Anzahl der Wohneinheiten	ca. 12 WE	
10.7	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha, bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 12,1 WE/ha	
10.8	Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha, bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 33,3 WE/ha	
10.9.	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,2 EW je WE angenommen wurden	ca. 26 EW	
10.10	Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 26 EW/ha	
10.11	Nettowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 72 EW/ha	

11. Kostenschätzung

11.1 Folgekosten

11.1.1	Straßenbau	ca. DM	250.000,--
11.1.2	Kanalisation	ca. DM	125.000,--
11.1.3	Wasserversorgung	ca. DM	20.000,--
11.1.4	Bepflanzung	ca. DM	16.000,--
11.1.5	Gasversorgung	ca. DM	80.000,--
11.1.6	Grunderwerbskosten fallen voraussichtlich wegen der durchzuführenden Umlegung nicht an.		
	Gesamtkosten	ca. DM	491.000,--

11.2 Indirekte Folgekosten

Weitere indirekte Folgekosten fallen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich nicht an.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 25.06.1991/06.04.1992/29.06.1992

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN GUNGER
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 07321/45011
7920 HEIDENHEIM

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 10.9.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Siegelsberg West"

Murrhardt, den 13.10.1992

