



STADT LAUCHHEIM
Ostalbkreis

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG
zum Bebauungsplan
"ABTWIESEN I - 1. ÄNDERUNG"

LAGE, BESTAND UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des bebauten Stadtbereichs von Lauchheim, direkt in der Ecke zwischen Gerlachstraße und Schillerstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 690/3, 691/2, 692, 693, 693/1 (teilweise) und 722/6, die sich alle im Eigentum der Stadt Lauchheim befinden. Außerdem wurde das Flstck. Nr. 692/1 zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, dessen südliche, westliche und nördliche Grenzen geringfügig verändert werden sollen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, die Flächen werden landwirtschaftlich (Baumwiesen) bzw. gärtnerisch genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht nach Nordwesten hin ab.

An das Bebauungsplangebiet grenzen an:

im Norden	die Flstcke Nr. 694 und 695;
im Osten	die Flstcke. Nr.: 693/1 (Gebäude Schillerstraße 14), 152 (Schillerstraße), 692/1 (Gebäude Schillerstraße 18);
im Süden	das Flstck. Nr. 700/3 (Gerlachstraße);
im Westen	die Flstcke Nr. 720/9 (Gebäude Gerlachstraße 8), 720/6 und 720.

EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit unüberplanter Innenbereich und liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Abtwiesen I", genehmigt vom 22.05.1984.

Der Plan wurde auf der Grundlage von zwei alternativen Bebauungsvorschlägen des Ingenieurbüros Grimm, 7090 Ellwangen, weiter ausgearbeitet.

ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGESTELLUNG

Der im Plangebiet existierende Bebauungsplan "Abtwiesen I" ist nicht qualifiziert und seine Festsetzungen erlauben keine vernünftige und zeitgemäße Bebauung des Plangebiets.

Für 4 der insgesamt 6 geplanten Baugrundstücke sind bereits potentielle Käufer vorhanden, die auch umgehend mit dem Bauen beginnen wollen.

Die Stadt Lauchheim sieht sich daher veranlaßt, den Bebauungsplan "Abtwiesen I - 1. Änderung" aufzustellen, der eine, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bebauung ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung garantiert.

Außerdem bildet der Plan die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Erschließung etc..

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG

Die **Verkehrerschießung** erfolgt über eine kurze Stichstraße, die als befahrbarer Wohnweg funktioniert und von der Schillerstraße aus die 4 hintenliegenden Baugrundstücke erschließt. Die beiden südlichen Bauplätze liegen direkt an der Gerlachstraße und Schillerstraße und sind somit bereits erschlossen.

Die Querschnittsbreite des Erschließungsweges erlaubt das Begegnen zweier PKW und er endet in einem Wendehammer, bemessen für PKW-Verkehr.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle in der Schillerstraße und Gerlachstraße, sowie über einen geplanten Kanal DN 300 mm im Wohnweg. Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan Lauchheim als bebaubares Entwässerungsgebiet berücksichtigt.

Die **Wasser- und Stromversorgung** sind über die örtlichen Versorgungsnetze garantiert, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Lauchheim, sodaß keine besonderen **boden-ordnende Maßnahmen**, wie z.B. Baulandumlegung, erforderlich sind. Es genügt, wenn die Bauplätze entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan aufgeteilt und von der Stadt direkt an die Bauinteressenten veräußert werden.

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) für max. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen, wobei Gebäudehöhe und Dachneigung so festgesetzt sind, daß ein mögliches zweites Geschoß im Dachraum liegen muß.

Geplant sind insgesamt 6 Baugrundstücke für freistehende Einzel- oder Doppelhäuser.

Flächenbilanz	Netto-Fläche ca.	v.H.d.Gesamtfläche
Allg. Wohngeb. (WA)	0,42	93,3 %
Öffentl. Verkehrsfl.	0,03	6,7 %
Gesamtgebiet	0,45 ha	100,0 %

ABWÄGUNGSGEBOT, KOSTENSCHÄTZUNG

Die Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Interessen hat bislang sowohl durch Verhandlungen und Anhörung verschiedener Träger öffentlicher Belange, sowie Grundstückseigentümer, als auch in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erfordern sollten.

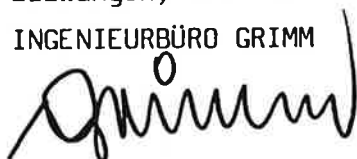
Bei der Erschließung des Baugebiets ist überschlägig mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau incl. Beleuchtung	ca. = 30.000,-- DM
Kanlisation	ca. = 20.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. = 15.000,-- DM
<hr/>	
Insgesamt	ca. = 65.000,-- DM
=====	

Aufgestellt:

Ellwangen, den 30.07.1986

INGENIEURBÜRO GRIMM



Anerkannt:

Lauchheim, den 30. Juli 1986

STADT LAUCHHEIM

