GEMEINDE: WESTERHEIM

ALB-DONAU-KREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Aufsee 3. Änderung“

Entwurf: 21.07.2004

Stand: 25.01.2005

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Aufsee“ aus dem Jahre 1974, welcher bereits mehrmals geändert wurde (zuletzt am 08.08.1978), widerspricht einer konkreten Bauvoranfrage auf dem Flurstück 49, Krautgasse 16. In mehrfachen Gesprächen mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis konnte keine Einzelbefreiung des Bauvorhabens in Aussicht gestellt werden. Für eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird eine Bebauungsplanänderung zwingend erforderlich.

Des Weiteren entsprechen Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner beschlossenen Form nicht mehr den Anforderungen an die heutigen Bauformen. Platzsparendes und kostengünstiges Bauen mit einer zweiten Wohnebene ist nur sehr eingeschränkt möglich. Innerhalb des zur Änderung vorgesehenen Planbereiches wurde bereits eine Vielzahl von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen (Traufhöhe, Dachneigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten) erteilt. Zur Klarstellung und zur Schaffung von Rechtssicherheit für die einzelnen Bauherren wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem abgeschlossenen zusammenhängenden Wohnblock (Gartenstraße/ Aufsee/ Bernlaustraße/ Krautgasse) unerlässlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aufsee". Der Geltungsbereich wird durch die Erschließungsstraßen „Gartenstraße / Aufsee / Bernlaustraße / Krautgasse" gebildet. Das Gebiet umfasste eine Größe von ca. 1,5 ha.

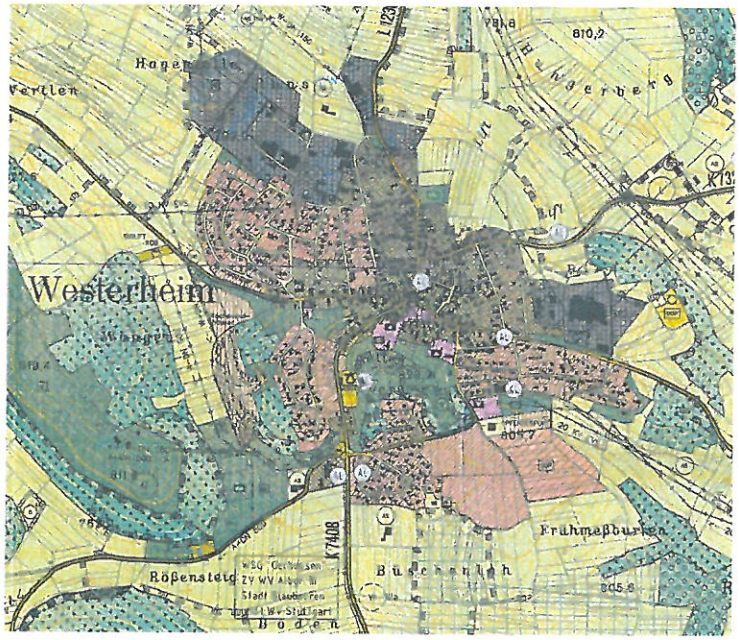
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (NN 826,70 m) nach Süden (NN 822,50 m). Es ist mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 47, 65 und 67 mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Es ist deckungsgleich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aufsee".

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 47, 65 und 67 sind alle Grundstücke bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind als Hof- und Zugangsflächen befestigt bzw. als Nutz- und Ziergarten oder Rasen angelegt. Die unbebauten Grundstücke werden als Grünfläche bewirtschaftet. Die Erschließungsstraßen sind in der dargestellten Weise voll ausgebaut.

6. Erschließung und Versorgung

Das gesamte Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Es wird verkehrlich über die bestehenden Erschließungsstraßen „Gartenstraße", „Aufsee", „Bernlaustraße" und „Krautgasse" an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Gartenstraße, Bernlaustraße und Aufsee sind im Trennungsprinzip mit einem ein- bzw. beidseitigen Gehweg ausgebaut. Die Krautgasse ist als eine 6,00 m breite Mischfläche im Bestand vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die in den Erschließungsstraßen verlegte Mischkanalisation. Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die Versorgungsträger hatten im Zuge der Erschließung ihre Netze entsprechend erweitert. Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen erfolgt unterirdisch. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll und notwendig, die unterirdische Verkabelung von Niederspannungsleitungen auch zukünftig vorzuschreiben.

Die Erdgas Südwest GmbH hat das Gebiet bereits berohrt und garantiert dadurch die Gaslieferung an den Endverbraucher.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da es sich bei dem vorliegenden Entwurf um eine Bebauungsplanänderung handelt, wurde die originäre Planung in den Grundzügen beibehalten, insbesondere in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. Die Gebäude nördlich der Krautgasse sind weitgehend zweigeschossig errichtet und beitragsrechtlich entsprechend behandelt worden. Deshalb wurde in diesem Bereich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt und die Geschossflächenzahl entsprechend erhöht.
Um dem Grundsatz einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden, wurde zur Realisierung von Nachverdichtungen die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend großzügig festgelegt.
Entsprechend der bereits sehr heterogen umgesetzten Bebauung wurden großzügigere Festsetzungen insbesondere bei der Gebäudehöhe, der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung getroffen. Dadurch wird auch erstmals eine sinnvolle Wohnraumnutzung im Dachgeschoss ermöglicht.

7.2 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO, wird als notwendig angesehen.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1 a und § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und die Erschließung bereits erfolgte, sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Die grundlegenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aufsee" wurden beibehalten. Durch die großzügigere Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen i.d.R. Vermögensvorteile durch eine eventuell mögliche Nachverdichtung. Durch diese großzügigere Festlegung können an anderer Stelle geringfügige Nachteile durch eine zusätzliche Bebauung entstehen.

10. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	1 ha 48 ar 05 m²	(100,0 %)
Nettobauland	1 ha 10 ar 00 m²	(74,3 %)
Verkehrsflächen	38 ar 05 m²	(25,7 %)

Aufgestellt: Ulm, den 21.07/09.11.04/25.01.05

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Westerheim, den 21.07./09.11.04/25.01.05

BÜRGERMEISTERAMT WESTERHEIM
Walz, Bürgermeister