20

KREIS LUDWIGSBURG

STADT ASPERG

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS ZUM BEBAUUNGSPLAN

"KRUMME LÄNDER SÜD"

Geändert u.ergänzt nach § 13 BauGB
aufgrund Gemeinderatsbeschluß
vom 05.07.1994 (Ziff.16 Begründ.)
Bietigheim-Biss.,26.07.1994
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken lt.Gemeinderatsbeschluß
vom 24.11.1992 (Ziff.15 Begründ.)
Bietigheim-Biss.,24.11.1992
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken lt.Gemeinderatsbeschluß
vom 19.05.1992 (Ziff.14 Begründ.)
Bietigheim-Biss.,19.05.1992
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

AUFGESTELLT:
BIETIGHEIM-BISSINGEN, 05.02.1990/27.07.90
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken durch Deckblatt
Textteil Ziff. 2.16 b
(Begründ. Ziff.13)
Bietigheim-Biss.,07.05.1992
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

(ZIFF. 11 DER BEGRÜNDUNG)

BIETIGHEIM-BISSINGEN, 14.05.1991
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen
u.Bedenken

(Ziff.12 der Begründung)
Bietigheim-Biss.,3.9.1991/
11.10.91/16.3.92

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

1. LAGE IM ORT

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich von Asperg - östlich der "Südlichen Alleenstr. und nördlich der Moselstr. - und bildet den vorläufigen östlichen Ortsrand von Asperg.

Die westlich an den Planbereich angrenzende Nordhanglage sowie die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen sind als Wohngebiet genutzt.

Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt.

Östlich verläuft in einem Abstand von ca. 380 m die BAB 81 Stuttgart - Heilbronn.
Im Bereich der BAB bestehen Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Aufgrund der übernormalen Nachfrage nach Bauland, sowie unter der Zielsetzung, besonders für junge Familien vermehrt Wohnraum zu schaffen, sollen die zum Teil bebauten Flächen (Gebäude Südl. Alleenstr. 35/3) vorrangig einer intensiven, baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit der geplanten Wohnbebauung soll eine Abrundung des östlichen Ortsrandes erreicht werden.

3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom April 1984 des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Gebiet als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in privatem Besitz. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.
Das Gelände ist nach Nordosten geneigt, das Gefälle beträgt etwa 6 - 7 %.

Die Topographie (1m - Höhenlinien) ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die geplante Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Nutzung, sowie der übrigen Randbedingungen (Verkehrslärm, landschaftliche Situation) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maßstab der benachbarten Bebauung, max. 3-geschoßige Bauweise mit Höhenbeschränkung (2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoß)

Die als Mehrfamilienwohnhäuser konzipierten Wohngebäude werden in offener Bauweise festgesetzt. Die notwendigen Garagen und Stellplätze werden in Form von offenen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen auf dem Grundstück nachgewiesen.

6. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Die Anordnung der Baukörper ergibt sich aus der Lage der Anliegerstr. A bzw. der Moselstraße, sowie der Orientierung der Wohnungen nach Süden.

Als Dachform soll Satteldach, als Dachneigung 35 - 48 ° festgelegt werden.

Die max. Gebäudehöhen werden durch festgesetzte Traufhöhen, bezogen auf die max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), begrenzt.

7. GRÜNGESTALTUNG

Neben einer angemessenen Druchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbebauung ist vor allem im Bereich entlang der Ostgrenze des Plangebietes ein zusammenhängender Pflanzstreifen mit heimischen, hochwachsenden Obstbäumen oder Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die erdüberdeckte Tiefgarage entlang der Westgrenze des Plangebiets soll mit Bodendeckern und standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrserschließung

8.11 Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung soll über die neu auszubauende Anliegerstraße A mit Wendehammer und über die bestehende Moselstraße erfolgen.

8.12 Ruhender Verkehr und Fußgänger

Entlang der Anliegerstraße A sind 4 Längsparkplätze ausgewiesen.
Entlang der Moselstraße (Nordseite) soll der bestehende Gehweg von der "südlichen Alleenstraße" her verlängert werden. Die hinteren Wohngebäude werden über interne, private Fußwege erschlossen.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im Anschluß an das bestehende Leitungsnetz (Gas, Wasser, Kanal, Strom) möglich.

9. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung:	ca. 0,75 ha
Öffentliche Flächen:	
Verkehrsflächen (Straßen u.Wege)	ca. 0,06 ha
Nettobauflächen:	ca. 0,69 ha

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN: (geschätzt)

Kanal:	ca. DM 90.000.--
Gas:	ca. DM
Wasser:	ca. DM
Strom (Neckarwerke):	ca. DM
Straßen und Wege:	ca. DM 260.000.--

11. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN 14.05.1991

11.1 Anregungen Landratsamt Ludwigsburg
v. 05.10.1990 Akt.Zeichen 201-621.41/Wa/lei.

11.11 (II.) Umweltschutz

In Ziff. 1.10 des Textteils wird zwischen Satz 1 und Satz 2 folgender Satz eingefügt:

ausgenommen sind bereits bestehende Anlagen.

Der Schlußsatz wird folgendermaßen neu formuliert:

Offene Kamine sind, sofern sie nicht ausschließlich zu Heizzwecken dienen, als Ausnahme zulässig.

11.12 (V) Städtebauliche Beurteilung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Krumme Länder Süd" angefertigt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt u. Ziff. 1.11 des Textteils entsprechend neu formuliert.

UNTER ZIFF. 5 DES GUTACHTENS "ZUSAMMENFASSUNG UND BEURTEILUNG" heißt es: An vier Bezugspunkten am Rand des Baugebiets wurden die Lärmeinwirkungen der A 81, der südl. Alleenstraße und des Schienenverkehrs ermittelt und mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (1) verglichen.

Die Berechnungen ergaben, daß an allen Bezugspunkten der "maßgebliche Außenlärmpegel" in allen Geschoßlagen den Wert von 61 dB (A) überschreitet.

Somit sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Aussenlärm gemäß DIN 4109 (2) vorzusehen.

11.2 Anregungen Kammerer, Ilonka
v. 25.01.1991

11.21 Vergrößerung der Baufenster

Die beiden Baufenster auf Flst. 1067/1 werden jeweils in östlicher Richtung auf 18,0 m Breite erweitert.

11.22 Erschließung der südl. Grundstücksfläche des Flst. 1067/1

Durch die Ausweisung des 3,50 m breiten, befahrbaren, öffentlichen Anliegerweges I im Bereich zwischen "ANLIEGER STRASSE A" und Moselstraße wird die südl. Grundstücksfläche des Flst. 1067/1 direkt erschlossen.

11.23 Festsetzung einer Tiefgarage

auf der südl. Teilfläche von Flst. 1067/1. Ein- und Ausfahrt erfolgt über Anliegerweg I.
Das bisherige Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht auf der südlichen Teilfläche von Flst. 1067/1 entfällt somit, ebenso die dort bisher festgesetzte oberirdische Doppelgarage (siehe Anregung 11.35 Stadtverwaltung Asperg).

11.3 Anregungen der Stadtverwaltung Asperg

11.31 Verkehrserschließung

Zur Erschließung der innen liegenden Wohngebäude soll die bisher mit Geh- und Leitungsrecht belegte Fläche als befahrbarer, öffentlicher Anliegerweg I mit einer Breite von 3,50 m ausgewiesen werden.

11.32 Baufensterabstand

Die Baufenster werden so ausgewiesen, daß zwischen der westlichen und östlichen Gebäudereihe ein Mindestabstand von 6,00 m besteht.

11.33 Sichtfeld Tiefgaragenausfahrt

Bei der Tiefgaragenein- u. Ausfahrt an der Moselstraße wird ein Sichtfeld in östlicher Richtung im Lageplan eingetragen.

11.34 Private Stellplätze (nicht überdacht)

sollen auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, sofern sie an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (s. Textt. Ziff. 1.52).

11.35 Keine oberirdischen Garagen oder Stellplätze

auf der südlichen Teilfläche von Flst. 1067/1, dafür Ausweisung einer Tiefgaragenfläche an dieser Stelle mit Ein- und Ausfahrt über Anliegerweg I (s. auch Ziff. 11.23 der Begründung).

11.36 Änderung der Flächenbilanz
Ziff. 9 der Begründung

aufgrund der geänderten Verkehrserschließung Ziff. 11.31 der Begründung. (Ausweisung Anl.Weg I).

11.37 Eintrag des Erschließungsaufwandes
unter Ziff. 10 der Begründung.

12. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN 3.9.1991

12.1 Anregungen Landratsamt Ludwigsburg bei Besprechung Landratsamt am 3.7.1991

12.11 Pflanzgebot Pfg 1

Das Pflanzgebot Pfg 1 entlang der Ostgrenze wird generell auf 6,00 m festgeschrieben, nur an 2 Stellen bleiben 5,00 m erhalten. Außerdem wird das Pflanzgebot Pfg 1 im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen auf 8,00 m bzw. 10,00 m erweitert.

12.12 Solitärbäume

Im Bereich Tiefgarageneinfahrt (Moselstraße) und Wende - hammer (Anl.Str.A) wird je 1 Solitärbaum festgesetzt.

12.2 Anregungen Stadt Asperg

12.21 Der Geltungsbereich im Bereich Flst. 1112 (Anl.Str.A) wird so geändert, daß der westliche Teil entfällt.

12.22 Die Tiefgaragenzufahrt für das Einzelgebäude Süd auf Flurstück 1067/1 über den Anliegerweg I entfällt, die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Ein- und Ausfahrt an der Moselstraße.

12.23 Änderung der Flächenbilanz

Ziff. 9 der Begründung
aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches Ziff. 12.21 der Begründung.

12.3 Anregung Stadt Asperg vom 11.10.1991

12.31 Erweiterung der beiden Baufenster auf Flst.1067/1

12.4 Anregung Stadt Asperg vom 24.03.1992

12.41 Verlegung der Tiefgaragenzufahrt Moselstraße von der westlichen Geltungsbereichsgrenze an die östliche Geltungsbereichsgrenze.

13. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN DURCH DECKBLATT TEXTTEIL ZIFF. 2.16 b, Bietigheim, den 07.05.1992

13.1 Anregung Stadt Asperg

Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 11,50 m von der festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhe aus. Ziff. 2.16 des Textteils wird wie folgt durch Deckblatt ergänzt:

b) Firsthöhe Wohngebäude
Gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First bei Z = III m.HB max. 11,50 m.

14. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 19.05.1992

14.1 Lageplan und Textteil

14.11 Für die beiden nördlich gelegenen Baufenster (an der Anliegerstraße A) werden statt der bisher festgesetzten 3 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung nunmehr nur noch max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen, wobei hier eine max. Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt wird, während die Traufhöhe wie bisher mit max. 6,00 m bleibt. (siehe Textteil 2.16 a) und b).

14.12 Festlegung der genauen Größe der Tiefgarage im Lageplan und Einschränkung der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze gem. § 73 (1) 10 LBO auf max. 90 (siehe Textteil Ziff.2.3.1b) Durch die Begrenzung der TG-Größe auf max. 90 Plätze soll eine unvertretbare Mehrbelastung der Moselstraße und der angrenzenden Straßenbereiche verhindert werden.

14.12 Diese Zielrichtung deckt sich mit der Planungsabsicht, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des bisherigen Wohnungsgemenges in der Umgebung zu gewährleisten. Dadurch soll den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angemessen Rechnung getragen werden.

14.13 Hinweis im Textteil Ziff. 3.7, daß pro Wohneinheit 1,5 Garagen der Stellplätze zugrunde gelegt werden.

14.14 Festsetzung eines 2,00 m breiten Pflanzbindungsstreifens entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches (s.Lageplan) zur Erhaltung der dort bestehenden Thujahecke (Bestandsschutz).
(Siehe Textteil Ziff. 1.124 Pflanzbindung, sowie Legende).

15. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN LT.GEMEINDE-RATSBESCHLUSS VOM 24.11.1992

15.1 Einschränkung der Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen

Die in der Gemeinderatssitzung vom 19.05.1992 beschlossene Beschränkung der Tiefgaragengröße auf max. 90 Stellplätze wird aufgehoben und die Ziff. 2.31 b des Textteils ersatzlos gestrichen.

15.2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzfaktor von 1,5 pro Wohneinheit wird ebenfalls aufgehoben und der entsprechende Hinweis unter Ziff.3.7 des Textteils ersatzlos gestrichen.

15.3 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen

Die diesbezügliche Ziff. 1.10 des Textteils wird wie folgt neu gefaßt:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe zu Heizzwecken oder zur Warmwassergewinnung verwendet werden. Offene Kamine sind nicht zulässig.

16. GEÄNDERT UND ERGÄNZT NACH § 13 BAUGB AUFGRUND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 05.07.1994

16.1 Änderung des öffentlichen Verbindungsweges Anliegerweg I in einen privaten Weg, sowie Aufhebung der Geh- und Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereichs. Das Leitungsrecht entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches (Breite 0,80 m) zugunsten der Neckarwerke bleibt erhalten.

16.2 Entsprechende Änderung der Begründung Ziff.8 "Erschließung", Ziff.9 "Flächenbilanz" und Ziff.10 "Erschließungskosten"