G E M E I N D E S T U T E N S E E
L A N D K R E I S K A R L S R U H E

(Entwurf Nov. 1989,
mit Änderung vom
18.12.1989.)

B E G R Ü N D U N G

ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DIE "GRUNDSTÜCKE AN DER OSTSEITE DER SIEDLUNGSTRASSE UND BEIDERSEITS DER WALDHORNSTRASSE" IM ORTSTEIL SPÖCK GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGB

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein bebautes Gebiet mit weitgehend gleichartiger Grundstücksstruktur. Er hat die Formulierung rechtsverbindlicher Festsetzungen zum Ziel, die eine Vergrößerung der Wohnungen entsprechend den heutigen Vorstellungen in Verbindung mit einer Umnutzung der Scheuern ermöglichen. Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer ortsgerechten Gestaltung und die Verhinderung sich abzeichnender städtebaulicher Fehlentwicklungen.

2. Der Gebietscharakter

Der Gebietscharakter ist bestimmt durch die folgenden Merkmale:

- vorherrschende Wohnfunktion mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude;
- wenig oder nicht genutzte Scheuern;
- größere zusammenhängende Gärten, nicht selten in Verbindung mit Kleintierhaltung (Hühner, Sittiche);
- stark rückläufige Anzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben;
- landwirschaftliche Betriebe (Vollerwerbsbetriebe) sind nicht mehr vorhanden.

Dieser Gebietscharakter soll bei einer Weiterentwicklung der Wohnfunktion auch zukünftig erhalten bleiben. Dementsprechend wird festgesetzt, daß sowohl im derzeitigen Wohnhaus als auch in umgenutzten Scheuern maximal je zwei Wohnungen zulässig sind. Auch künftig sollen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kleintierhaltung möglich sein. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

3. Einfügung in die vorhandene Bauleitplanung

Der vorhandene und geplante Gebietscharakter entspricht damit einem "Allgemeinen Wohngebiet". Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher in Abweichung vom Flächennnutzungsplan, welcher eine "Gemischte Baufläche" ausweist, als Art der Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Neuausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" greift nicht verändernd in die vorhandene Mischung von Wohnen und Gewerbe ein. Der künftigen Entwicklung wird unter anderem dadurch Rechnung getragen, daß "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe als zulässig erklärt werden.

4. Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten

Die Waldhornstraße hat bei einer stärkeren Veränderung ursprünglich die gleiche Bebauungsstruktur wie die Siedlungsstraße aufgewiesen. Die Veränderungen der Waldhornstraße (insbesondere Überbauung von Einfahrten und Aufstockungen von Wohngebäuden) brachten fast durchweg eine Beeinträchtigung des eigenen Wohnumfeldes, desjenigen des Nachbarn sowie des Straßenbildes.

Um diese Fehlentwicklungen zu verhindern, werden im Hinblick auf die gleiche Grundstücksstruktur für die Grundstücke beider Straßen festgesetzt:

- Das z.Z. beengte Vorderhaus soll auch langfristig als Wohnhaus attraktiv bleiben und deshalb an die gestiegenen Wohnbedürfnisse angepasst werden können. Es ist daher eine Verlängerung desselben um bis zu 5,00 m auf maximal 14,00 m möglich.

- Der Umbau der Scheuern für Wohnzwecke soll möglich sein. Im Falle eines Neubaues wird durch die festgesetzte Lage der Baugrenzen eine Verschiebung in den Gartenbereich dann erreicht, wenn der Hof zu sehr verkleinert würde. Dies ist oft dann der Fall, wenn auch das Vorderhaus eine maximale Erweiterung auf 14,00 m erfahren soll. Eine für den heutigen Scheuernriegel typische Grenzbebauung soll auch künftig im Falle eines Neubaues möglich sein.

- Zwischen Scheuern und Wohnhaus soll ein Verbindungsbau möglich sein, der die Funktion einer Terrasse, Garage oder z.B. auch eines offenen Treppenhauses für beide Gebäude übernehmen kann. Ein wohnfreundlicher durchgrünter Wohnhof ist hier insbesondere möglich durch Verwendung von berankten und weitgehend offenen Holzkonstruktionen.

- Die Höhenentwicklung wird beschränkt auf maximal 5,00 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe bei einer vorgeschriebenen Dachneigung von 45 Grad. Damit ist in Verbindung mit einem Kniestock eine volle zweigeschossige Wohnnutzung möglich bei einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Räume und Höfe.

- Die Baufenster im Bereich der Scheuern sind auf 10,00 m Tiefe beschränkt, um im Falle eines Neubaues geschlossene rechteckige Baukörper zu erhalten, die sich an vorhandene oder umgebaute Scheuern in alter Lage auf den Nachbargrundstücken hinreichend gut anpassen.

5. Verkehr

Die Waldhornstraße hat reine Anliegerfunktion, dasselbe gilt weitgehend auch für die Siedlungstraße. Die seitlichen Zufahrten werden festgesetzt, damit sind Garagentore an der Straße ausgeschlossen. Garagen sind nur im Baufenster zugelassen. Insbesondere sind weder Garagen noch Stellplätze im Gartenbereich hinter den Scheuern zulässig.

6. Straßenraum

Die Waldhornstraße soll anliegerbezogen und wohnumfeldfreundlich gestaltet werden. Bei insgesamt niveaugleicher Ausbildung erhält jede Straßenseite ein 0,50 m breites Grasbeet, welches bis an die Hauswände heranreicht und nur an den Einfahrten unterbrochen wird. Diese Pflanzbeete sollen keine Zierpflanzen aufnehmen sondern außer als Grasbeet insbesondere als Pflanzbeet

für Fassadenberankungen dienen. Die Staßenostseite erhält an den angegebenen Standorten klein- bis mittelgroßkronige Bäume (z.B. Rotdorn, Baumhasel, einblättrige Robinie).

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung Kosten für die Pflanzung von Straßenbäumen in Höhe von ca. 8.000,-- DM. Die Anlage der Grasbeete im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Straßenraumes ist hierin nicht enthalten.

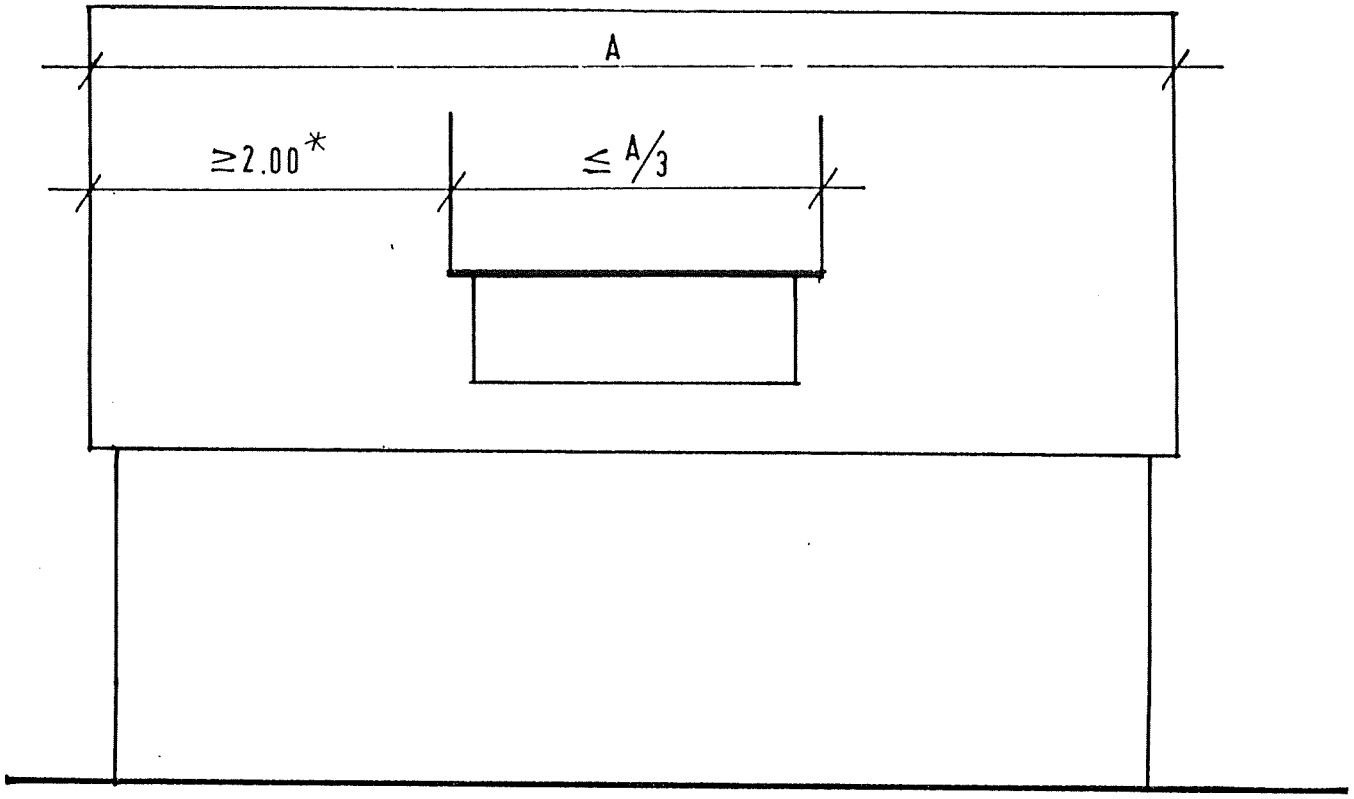
Stutensee, den 05. MRZ. 1990

GEMEINDE 9 STUTENSEE

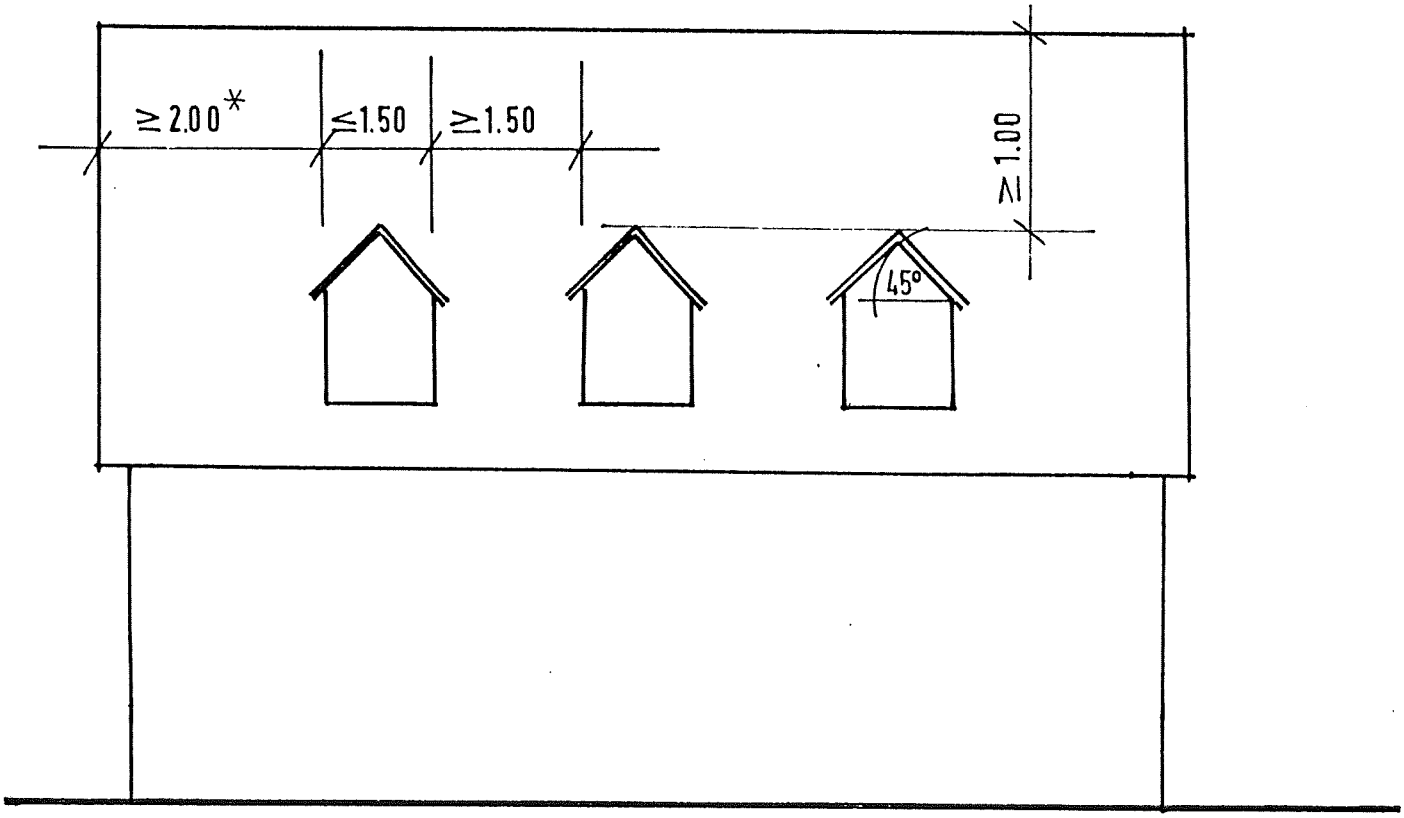
- Hecht -
Bürgermeister

ANLAGE 1

DÄCHER (SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN III/7.1)



* GILT NUR FÜR DAS STRASSENSEITIGE HAUPTGEBÄUDE



ANLAGE 2

DÄCHER (SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN III/7.1)

