

Erläuterung und Begründung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans " Brückenstraße/Ludwigsburger Straße " in Schwaikheim

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Schwaikheim, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt L 1140 (Ludwigsburger Straße/ Hauptstraße) und der Brückenstraße.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt

- im Norden durch den Zipfelbach sowie die Grundstücke Brückenstraße 2 und 4
- im Westen durch die Grundstücke Brückenstraße 2, Brückenstraße 7, Ludwigsburger Straße 58 sowie die Grundstücke Flst.Nr. 4630/1 und 4630/2
- im Süden durch die Ludwigsburger Straße
- im Osten durch die Hauptstraße und Ludwigsburger Straße.

1.3 Größe

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 4500 m², davon entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen ca. 280 m² und auf private Grünfläche ca. 400 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 5 Baugrundstücke. Auf 4 Grundstücken soll kurzfristig eine Neubebauung realisiert werden, wobei auf 2 Grundstücken entlang der Ludwigsburger- und Hauptstraße Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen vorgesehen sind.

2. Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden ist das gesamte Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird damit begründet, daß die meisten Grundstücke innerhalb des Plangebiets bereits bisher mit alter Bausubstanz überbaut sind, die teilweise abgebrochen ist, und es sich bei den Restflächen um innerörtliche Baulücken handelt.

2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gilt ein Bebauungsplan (Baulinienplan) vom 28.06.1951.

3. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die dringende städtebauliche Notwendigkeit für eine Neubebauung innerhalb des Plangebiets, insbesondere auf den Grundstücken entlang der Ludwigsburger- und Hauptstraße.

Zum Zwecke des Ausbaus der Ortsdurchfahrt wurde alte Bausubstanz entlang der Ludwigsburger Straße abgebrochen. Für die Gestaltung des Ortsbildes an dieser exponierten Stelle des Ortseingangs aus Richtung Ludwigsburg ist es dringend erforderlich, diese entstandene Baulücke zu schließen. Das gleiche gilt für das Grundstück der Volksbank, auf dem ein nicht mehr zweckentsprechend genutztes Lagergebäude steht und mit einem Wohngebäude überbaut werden soll. Das gesamte Plangebiet ist erschlossen. Aus diesem Grund kann die Neubebauung kurzfristig realisiert und ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumbeschaffung geleistet werden.

Eine optimale Nutzung der Baugrundstücke nach heutigen städtebaulichen Erfordernissen ist auf der Grundlage des alten Baulinienplans nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Lage des Plangebiets entlang der Ortsdurchfahrt erlaubt es, daß für die Grundstücke unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstraße eine höhere bauliche Nutzung festgesetzt wird, als für die hinterliegenden Grundstücke an der Brückenstraße. Dadurch wird die an einigen Stellen bereits vorhandene Nutzung entlang der Ortsdurchfahrt weitergeführt und gleichzeitig für die hinterliegenden Gebäude auch ein Lärmschutz erzielt.

Ein wichtiger städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die künftige Freihaltung des Blockinnenbereichs zwischen der Brückenstraße und Ortsdurchfahrt. Im Falle einer zwangsläufigen künftigen Neubebauung entlang der Ludwigsburger-Straße zwischen dem Luisenweg und dem jetzigen Plangebiet muß diese

Neubebauung im Gegensatz zum vorhandenen Bestand weiter von der Straße in den hinterliegenden Grundstücksbereich nach Norden abgerückt werden. Dadurch wird der vorhandene Blockinnenbereich erheblich eingeengt. Um die Wohnqualität der bestehenden Bebauung entlang der Südseite der Brückenstraße sowie der künftigen Bebauung entlang der Ludwigsburger Straße und nicht zuletzt auch der neuen Bebauung innerhalb des Plangebiets zu erhalten bzw. nicht zu beeinträchtigen, ist eine Bebauung des Blockinnenbereichs nicht vertretbar.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um die geplante Wohnnutzung innerhalb des Wohngebiets zusätzlich zu betonen, werden in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung wird der bisherige Charakter des Plangebiets beibehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebiets gemäß § 16 Abs.2 BauNVO durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt.

Die Lage des Plangebiets im Bereich des bebauten Ortskerns sowie die unterschiedliche Topographie der einzelnen Baugrundstücke erfordern es, daß insbesondere die Höhe der künftigen Gebäude zur Gestaltung des Ortsbildes exakt festgelegt wird.

Für alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Die künftige Gebäudehöhe wird für die Baugrundstücke an der Brückenstraße durch die Festsetzung einer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sowie maximaler Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Für die Grundstücke entlang der Ludwigsburger Straße und Hauptstraße sind Höhenschnitte maßgebend, aus denen sich die maximalen Trauf- und Firsthöhen ergeben.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen erlauben eine Bebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen. Aus topographischen Gründen ist es möglich, daß die zuläßige Tiefgarage auf den Grundstücken entlang der Ludwigsburger Straße ein Vollgeschoß darstellt. Aus diesem Grund sind für diese Grundstücke 3 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das unterste Geschoß (Tiefgaragengeschoß) nur als Garagen bzw. Abstellräume genutzt werden darf.

Durch die getroffenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, daß sich die künftige Bebauung gut in die vorhandene Umgebung einfügt.

5.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung getragen. Insbesondere ist es dadurch möglich, daß zwischen den einzelnen Gebäuden Begrünungen entstehen und damit das Ortsbild und die Wohnverhältnisse aufgewertet werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis 2,00 m ist gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig soweit die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBO) eingehalten sind.

5.5 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind nur Pergolen und eingeschobige Wintergärten zulässig. Mit den Wintergärten muß ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten werden.

5.6 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude sowie die Gebäudehöhen selbst berücksichtigen einerseits den Gebäudebestand in der Umgebung des Plangebiets und gleichzeitig auch die Zielrichtung nach einer guten Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Gebäudehöhen werden für die Grundstücke entlang der Ludwigsburger/Hauptstraße durch Lichtraumprofile bestimmt bzw. werden für die Grundstücke südlich der Brückenstraße Erdgeschoßfußbodenhöhen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die absolute Begrenzung der Gebäudehöhen entweder durch Trauf- und Firsthöhen oder durch das Lichtraumprofil wird erreicht, daß sich die künftige Neubebauung harmonisch in den vorhandenen Bestand einfügt.

Auf die Ausführungen in Ziff. 5.2 (Maß der baulichen Nutzung) wird verwiesen.

5.7 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Garagen oder Stellplätze ermittelt sich nach den Richtzahlen der Baurechtsbehörde beim Gemeindeverwaltungsverband Winnenden. Diese erforderlichen Garagen und Stellplätze sind vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Baugrundstücken entlang der Ludwigsburger/Hauptstraße sind zusätzlich Flächen für den Bau von Tiefgaragen festgesetzt.

Stellplätze sind auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen grundsätzlich mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster hergestellt werden.

5.8 Grünplanerische Festsetzungen

Obwohl das Plangebiet im Bereich des bebauten Ortskerns liegt werden für die einzelnen Grundstücke Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Zum einen wird entlang der Ludwigsburger Straße/ Hauptstraße ein durchgezogener Pflanzstreifen festgesetzt und zum anderen auf den Baugrundstücken selbst Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher vorgeschrieben.

Durch die Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung (privates Grün) wird ebenfalls erreicht, daß hier langfristig ein Grünbereich zur Erhaltung der Wohnqualität und Wohnsituation erhalten bleibt.

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Wegen der Lage des Plangebiets direkt an der stark befahrenen Landesstraße 1140 werden für die Gebäude entlang der Ludwigsburger/ Hauptstraße passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzungen ist das Gutachten vom 20.02.1991 des Ing.Büro Dr. Schäcke und Bayer aus Waiblingen-Hegnach.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachformen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer entsprechend den im Lageplan eingetragenen Dachneigungen und Gebäudestellungen zulässig.

Damit die Dachgeschoßbereiche optimal zu Wohnraum genutzt werden können, sind sowohl Dacheinschnitte als auch Dachaufbauten zulässig.

Für Garagen ist ein Flachdach festgesetzt, sofern diese nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrerserschließung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden über die vorhandenen Straßen Ludwigsburgerstraße/ Hauptstraße/ Brückenstraße erschlossen. Eine äußere Erschließung ist somit nicht erforderlich.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für das Grundstück der Volksbank, das Grundstück Hauptstraße 40 sowie den größten Teil des unbebauten Grundstücksbereichs an der Ludwigsburgerstraße ein Zufahrtsverbot von der Ortsdurchfahrt her festgesetzt.

Lediglich im Bereich zur Grenze des Grundstücks Ludwigsburgerstr.58 ist eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage unter der Neubebauung möglich. Dieser Zufahrtsbereich erfüllt die verkehrstechnischen Voraussetzungen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet kann an das vorhandene Wasser- und Abwasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Zusätzliche Anschlußleitungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Kawag Ludwigsburg.

Das gesamte Gebiet kann ebenfalls mit Gas durch die TWS Stuttgart versorgt werden.

7.3 Bodenordnung

Innerhalb des Plangebiets sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch geplant.

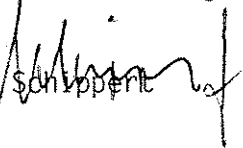
Zur Realisierung der Neubebauung entlang der Brückenstraße sind Grenzregulierungen erforderlich, die jedoch auf privater Basis durchgeführt werden.

7.3 Kosten

Für die Aufstellung des Bebauungsplans fallen Honorarkosten nach der HOAI an.

Aufgestellt, Schwaikheim, den 02.05.1991

Bauverwaltungsamt


Schuppert