

Erläuterung und Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Ludwigsburger Straße"

in Schwaikheim

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt am Westende der Ludwigsburger Straße zwischen der Ludwigsburger Straße, Ortsdurchfahrt und Hohle.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt

- im Norden durch die Ludwigsburger Straße
- im Westen durch die Ortsdurchfahrt
- im Süden durch die Hohle und das Grundstück Flst.-Nr. 5866 (Kindergarten Panoramastraße)
- im Osten durch das Grundstück Flst.-Nr. 313 (Ludwigsburger Straße 41)

1.3. Größe

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 0,7 ha. Davon entfallen ca. 0,3 ha auf private Grünfläche.

2. Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden bis zum Zieljahr 2000 ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

2.2. Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

3. Planungsanlaß

Das Plangebiet ist entlang der Ludwigsburger Straße mit überwiegend älterer Bausubstanz bebaut. Es gibt Überlegungen, einige ältere Gebäude abzureißen und die Grundstücke neu zu bebauen. Da innerhalb des Plangebiets keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen, ist es geboten, einen Bebauungsplan auf-

zustellen, damit eindeutige Grundlagen, insbesondere auch über eine mögliche Bebauung der tiefen Hanggrundstücke vorhanden sind.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Aus städtebaulicher Sicht ist die Topographie des Plangebiets zu beachten. Es handelt sich insgesamt um eine relativ steile Hangsituation, die im südlichen oberen Bereich stark begrünt ist. Damit dieser Grünzug innerhalb des bebauten Ortskerns, der gleichzeitig eine wichtige Frischluftschneise darstellt, erhalten wird, wird für den südlichen Bereich des Plangebiets private Grünfläche festgesetzt. Die künftige Neubebauung ist deshalb wieder unmittelbar an der Ludwigsburger Straße und der Ortsdurchfahrt geplant. Im Gegensatz zu den bisher relativ geringfügigen Nutzungen werden die Baugrenzen in vertretbarem Umfang in den hinteren Bereich erweitert. Wegen der zentrumsnahen Lage des Plangebiets wird eine verdichtete Bebauung zugelassen. Aufgrund des Heranrückens der Baugrenzen an die vorhandenen Straßen wird durch entsprechende Festsetzungen darauf hingewirkt, daß die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen überwiegend in Tiefgaragen hergestellt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Wegen der zentrumsnahen Lage des Plangebiets und unter Berücksichtigung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 allgemein zulässig.

Damit die Ansiedlung von Läden, Beherbergungsbetrieben und dergleichen auch in diesem Bereich gefördert wird, werden für diese Nutzungen auf verschiedenen Baugrundstücken an der Ludwigsburger Straße erweiterte Baugrenzen im Erdgeschoßbereich festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen.

Bezüglich der festgesetzten GRZ wird die nach § 17 bestimmte Obergrenze überschritten. Diese Überschreitung wird insbesondere damit begründet, daß der südliche Bereich des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt wird und diese Flächen bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht mitrechnen. Durch die Festsetzung dieser privaten Grünfläche wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei Verwirklichung der Planung gewährleistet sind. Öffentliche Belange werden durch diese geringfügige Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Die Höhe der geplanten Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen. Diese Traufhöhen einschließlich der zulässigen Dachneigungen der Satteldächer orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Die geplanten Anlagen fügen sich höhenmäßig in die Umgebung, insbesondere die Hangsituation ein.

5.3 Bauweise

Innerhalb des gesamten Plangebiets wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den einzelnen Baugrundstücken wird gewährleistet, daß eine Durchgrünung des Plangebiets möglich ist.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Für die Grundstücke entlang der Ludwigsburger Straße wird für die zurückgesetzten Baukörper eine Baulinie festgesetzt, damit an dieser Stelle eine durchgehende Gebäudekante entsteht.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 2,0 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Durch diese Ausnahme wird der individuellen Planung der einzelnen Gebäude ein größerer Spielraum eingeräumt.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind grundsätzlich unzulässig.

Durch diese Einschränkungen soll erreicht werden, daß der rückwärtige Grundstücksbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird, die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet ist und gleichzeitig auch der Wohnwert gesteigert wird.

5.6 Gebäudehöhen und Höhenlagen der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets werden bestimmt durch die Festsetzung von verbindlichen Traufhöhen sowie zulässigen Dachneigungen.

Für die möglichen eingeschossigen Vorbauten entlang der Ludwigsburger Straße wird eine verbindliche Attikaoberkante (Flachdach) festgesetzt.

Verbindliche Erdgeschoßfußbodenhöhen werden nicht festgesetzt; diese orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen Straßen- bzw. Gehweghöhe vor dem jeweiligen Baugrundstück.

5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Wegen der sehr stark befahrenen Ortsdurchfahrt und der Ludwigsburger Straße wird durch die planungsrechtliche Festsetzung von Ein- bzw. Ausfahrtsverboten versucht, daß auf den einzelnen Baugrundstücken Tiefgaragen hergestellt werden. Dies bietet sich aufgrund der topographischen Lage an.

Entlang der Ludwigsburger Straße werden auf den Baugrundstücken Flächen für die Errichtung einiger offener Stellplätze festgesetzt (Kundenparkplätze). Diese Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ermittelt sich nach den Richtzahlen der Baurechtsbehörde beim Gemeindeverwaltungsverband Winnenden.

5.8 Grünplanerische Festsetzungen

Um den heute vorhandenen Grünbestand im Hangbereich des Plangebiets zu erhalten, werden auf den einzelnen Grundstücken private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Damit auch insbesondere entlang der Ludwigsburger Straße eine Begrünung erfolgt, sind

Stellplätze in wasserdurchlässigem Material sowie die eingeschossigen Vorbauten mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

5.9 Lärmschutz

Aufgrund der sehr stark befahrenen Ortsdurchfahrt sind für die künftigen Gebäude entlang dieser Straße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die festgesetzten Maßnahmen basieren auf einem Gutachten des Büros Dr. Schäcke und Bayer aus Waiblingen vom 20.02.1991.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachformen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Für das gesamte Plangebiet werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35 und 48 Grad festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen zum einen dem vorhandenen Bestand im Ortskern und ermöglichen zum anderen eine gute Nutzung der Dachgeschossbereiche. Damit die Dachgeschosse optimal zu Wohnraum genutzt werden können und auch eine vielseitige Gestaltung der Dachlandschaft erreicht wird, sind sowohl Dacheinschnitte als auch Dachaufbauten zulässig.

Für die möglichen eingeschossigen Vorbauten entlang der Ludwigsburger Straße sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

6.2 Einfriedigungen und Vorgärten

Die getroffenen Festsetzungen über die Gestaltung der Einfriedigungen und Vorgärten auf den einzelnen Grundstücken sollen erreichen, daß die einzelnen Grundstücke zum Straßenraum hin "offen" sind und der insgesamt vorherrschende dörfliche Charakter des Gebiets erhalten bleibt.

6.3 Heizung (Ausschluß von festen Brennstoffen)

Die Gemeinde Schwaikheim liegt weitgehend in einer Mulde, in der sich bei Inversionswetterlagen Abgase und Ruß sammeln und niederschlagen. Um dies zu verhindern, wurden bereits in früheren Baugebieten (Lohwiesen, Bühl, Leimtelle) abgasfreie Heizungen vorgeschrieben.

Die Zielrichtung der Gemeinde wird dadurch unterstützt, daß durch die TWS Stuttgart für verschiedene Neubaugebiete sowie weite Teile des alten Ortskerns Anschlußmöglichkeiten an das Gasversorgungsnetz geschaffen wurden.

Aus den genannten Gründen werden deshalb feste Brennstoffe für die Raumheizung ausgeschlossen.

Ausgenommen sind offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen, oder für Kachelöfen als Zusatzheizung. Für diese Einrichtungen sind auch Holz, Kohle und Koks zulässig.

7. Erschließung

7.1 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen Ludwigsburger Straße sowie die Ortsdurchfahrt. Die Straße Hohle erfüllt keinerlei Erschließungsfunktionen.

Innere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die bestehende fußläufige Verbindung von der Panoramastraße über die Hohle zur Ludwigsburger Straße zwischen den Gebäuden Ludwigsburger Straße 43 und Ludwigsburger Straße 45 ist eine private Anlage. Da im östlich angrenzenden Bereich bereits zwei öffentliche Verbindungswege von der Panoramastraße zur Ludwigsburger Straße vorhanden sind, wurde auf eine öffentliche Festsetzung dieses Verbindungswegs verzichtet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an das vorhandene Wasser- und Abwasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen sind entsprechende Leitungen vorhanden. Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die KAWAG Ludwigsburg; die Versorgung ist über vorhandene Leitungen gesichert.

Das gesamte Plangebiet kann an das vorhandene Versorgungsnetz der TWS Stuttgart mit Gas angeschlossen werden.

8. Bodenordnung

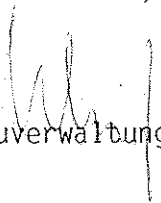
Innerhalb des Plangebiets wird kein öffentliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Notwendige Grenzveränderungen zur optimalen Ausnutzung der Baumöglichkeiten werden privat geregelt.

9. Massenausgleich (Massenbilanz)

Durch den Vollzug des Bebauungsplans fällt kein Erdaushub für Kanalisations- und Straßenbaumaßnahmen an, da alle öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorhanden sind.

Wegen der starken Hanglage des Plangebiets kann anfallender Erdaushub für private Vorhaben nur bedingt auf den einzelnen Grundstücken ausgeglichen werden. Da die Baugrenzen für die künftigen Gebäude jedoch unmittelbar entlang den vorhandenen Straßen, im noch relativ ebenen Grundstücksbereich, angeordnet sind, wird dadurch ein verhältnismäßig starker Eingriff in den Hangbereich und dadurch bedingt ein starker Anfall von Erdaushub vermieden. Die Gemeinde bemüht sich grundsätzlich, anfallenden Erdaushub wieder zu verwerten (z.B. Lärmschutzwall).

Schwaikheim, den 26.03.1993


Bauverwaltungsamt