

Zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Leimtelle" in Schwaikheim

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schwaikheim, nördlich des Zipfelbachs und westlich der vorhandenen Bebauung an der Schönbühlstraße und Ziegelstraße.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt

- im Norden durch den Feldweg Flst. Nr. 3646
- im Westen durch die Feldwege Flst. Nr. 3667/1 und 3720
- Süden durch den Feldweg Flst. Nr. 3697/3 (verlängerte Schönbühlstraße)
- im Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Schönbühlstraße und Ziegelstraße.

1.3 Größe

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 1,85 ha, davon entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,30 ha (16 %).

Auf ca. 23 neuen Baugrundstücken in unterschiedlicher Größe können nach dem heutigen Planungsstand ca. 66 Wohnungen gebaut werden.

2. Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden ist das gesamte Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Im angrenzenden östlichen Bereich gilt der Bebauungsplan "Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße".

3. Planungsanlaß

Nachdem das Neubaugebiet "Bühl" weitestgehend überbaut ist und auch in anderen Gebieten nur noch einzelne Baulücken für eine begrenzte Bebauung zur Verfügung stehen, ist es in Anbetracht der herrschenden Not an Wohnraum dringend erforderlich, weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Da zur Erschließung des Gebiets "Leimtelle" keine äußeren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, von Seiten der betroffenen Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und auch die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorliegt, kann von einer relativ kurzfristigen Erschließung und Bebauung ausgegangen werden.

Da der Bebauungsplan "Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße" rechtsverbindlich ist und zwischenzeitlich auch die Schönbühlstraße ausgebaut wurde, bildet das Plangebiet den Abschluß der Bebauung in Richtung Westen bis zum Ende der Laufzeit des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

#### 4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand sowie die Topographie (geneigter Südhang) erfordern eine gute Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft.

Dies wird dadurch erreicht, indem die Höhenentwicklung der Gebäude dem vorhandenen Gelände durch die Festsetzung von Regelquerschnitten (Lichtraumprofile) angepaßt wird. Dabei wird unter Berücksichtigung einer maßvollen Verdichtung davon ausgegangen, daß die Gebäude talseitig als nicht mehr als zweigeschossig + Dachausbau erscheinen. Zum Zwecke der Einbindung des Plangebiets in die anschließende freie Landschaft werden insbesondere am Rande des Plangebiets private Pflanzgebotsflächen festgesetzt.

#### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme einer Teilfläche von ca. 0,16 ha am Nordosten des Plangebietes wird das gesamte übrige Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die Teilfläche am Nordosten des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) als private Grünfläche festgesetzt. Der Grundstückseigentümer wünscht den Erhalt dieser Fläche als privates Gartengelände. Gleichzeitig dient diese Festsetzung als Pufferzone zwischen der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Mischgebietsnutzung an der Ziegelstraße.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wird bestimmt durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ), einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse.

Die GFZ und GRZ werden unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt. Dabei werden die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO zwingend festgesetzt. Für die Grundstücke zwischen der Schönbühlstraße und der Straße B sowie einen Bereich nördlich der Straße A wird die Zahl mit II festgesetzt; im übrigen Plangebiet gilt als Zahl der Vollgeschosse I.

Durch diese Festsetzungen wird die vorhandene Bebauung<sup>u</sup> westlich der Ziegelstraße aufgenommen und entsteht ein fließender Übergang zu der eingeschossigen Bebauung im Kern des geplanten Wohngebiets.

Dadurch werden die städtebaulichen Gesichtspunkte (vergleiche Ziff.4) berücksichtigt.

### 5.3. Bauweise

Innerhalb des gesamten Plangebiets wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte, der Topographie des Plangebiets sowie individueller Bauwünsche der Grundstückseigentümer wird das Plangebiet nach Flächen gegliedert, auf denen nur Einzel- bzw. Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind.

### 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 zu 1,80 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

### 5.5 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind nur Pergolen und eingeschossige Wintergärten zulässig.

### 5.6 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude sowie die Gebäudehöhen selbst berücksichtigen einerseits die topographische Lage des Plangebiets und gleichzeitig auch die Zielrichtung nach einer guten Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Gebäudehöhen werden durch Lichtraumprofile bestimmt, bzw. werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Bei einer zulässigen Dachneigung um ca. 35 Grad sowie der Möglichkeit von Kniestöcken ist in der Regel ein Dachausbau zu Wohnzwecken möglich.

Entsprechend der Zahl der Vollgeschosse werden die Gebäudehöhen so festgesetzt, daß sich die geplante Bebauung harmonisch in den vorhandenen Bestand entlang der Schönbühl- und Ziegelstraße und in die angrenzende freie Landschaft einfügt.

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) ist so konzipiert, daß bei einer talseitigen Erschließung das Untergeschoß und bei einer bergseitigen Erschließung das Erdgeschoß jeweils auf Höhe der Erschließungsstraße liegt.

### 5.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus werden für größere Baugrundstücke Flächen für den Bau von Tiefgaragen festgesetzt.

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu gestalten.

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

### 5.8 Grünplanerische Festsetzungen

Die Lage des Plangebiets als derzeitiger Ortsrandabschluß erfordert eine gute Einbindung in die angrenzende freie Landschaft. Aus diesem Grund wird entlang der West- und Nordseite des Plangebiets ein Pflanzgebotsstreifen in einer Breite zwischen 5,00m bis 8,00 m zur Anpflanzung von heimischen Büschen und Bäumen festgesetzt.

Die Durchgrünung des Plangebiets wird dadurch gewährleistet, indem auf den einzelnen Baugrundstücken, sofern die Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird, Pflanzgebote für das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt werden.

Im Nord-Osten des Plangebiets wird eine größere Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Diese dient sowohl der Durchgrünung des Gebiets als auch als Pufferzone zwischen der bestehenden Mischgebietsnutzung entlang der Ziegelstraße und der geplanten Wohnbebauung.

### 5.9 Flächen für Leitungsrechte

Zur Erschließung und Versorgung einzelner Gebäude ist es erforderlich, daß auf einzelnen Privatgrundstücken öffentliche Abwasserkanäle bzw. Versorgungsleitungen der KAWAG verlegt werden.

Die erforderlichen Trassen werden planungsrechtlich durch entsprechende Flächen für Leitungsrechte abgesichert.

6. Heizung (Ausschluß von festen oder flüssigen Brennstoffen)

Die Gemeinde Schwaikheim liegt weitgehend in einer Mulde, in der sich bei Inversionswetterlagen Abgase und Ruß sammeln und niederschlagen. Um dies zu verhindern, wurde schon in den Baugebieten "Lohwiesen" und "Bühl" eine abgasfreie Heizung vorgeschrieben. Daneben werden bereits weite Teile des alten Ortskerns mit Gas versorgt.

Die langfristige Konzeption der Gemeinde sieht vor, daß für alle bebauten Grundstücke eine Anschlußmöglichkeit an das Gasversorgungsnetz der Technischen Werke der Stadt Stuttgart geschaffen wird.

Das Baugebiet "Leimtelle" liegt am Westrand der Gemeinde. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung ist es im Hinblick auf die Zielsetzung besonders wichtig, auch für dieses Gebiet eine umweltschonende Heizung vorzusehen. Die TWS ist bereit, das Baugebiet an die Gasversorgung anzuschließen. Daneben besteht die Möglichkeit, die Raumheizung mit Elektroenergie vorzunehmen.

Feste oder flüssige Brennstoffe werden deshalb für die Raumheizung ausgeschlossen. Ausgenommen sind offene Feuerstellen, die nicht als Raumheizung dienen, sowie Kachelöfen mit festen Brennstoffen als Zusatzheizung.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dachformen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

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

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

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

## 7.2 Abstandsflächen

Für bestimmte Bereiche des Plangebiets ist festgesetzt, daß die seitlichen Abstandsflächen auf der Ostseite mindestens 3 m und auf der Westseite mindestens 5 m betragen. Diese Festsetzung wird städtebaulich damit begründet, daß das Plangebiet trotz einer gewissen Verdichtung aufgelockert erscheint und auch zwischen den einzelnen Gebäuden eine Begrünung möglich ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch besonders berücksichtigt und der individuelle Wohnwert der einzelnen Grundstücke gesteigert.

In den übrigen Bereichen richten sich die Abstandsflächen nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

Hier sind die Baugrenzen so angeordnet, daß die im Baugesetzbuch enthaltenen Belange an gesunde Wohnverhältnisse ebenfalls berücksichtigt sind.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen Schönbühlstr. und Zieglestr., beide abzweigend von der Hauptstraße.

Die innere Erschließung ist so konzipiert, daß alle Baugrundstücke direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind und gleichzeitig eine wirtschaftliche Erschließung erfolgt. Dies bedeutet zum einen, daß auf der Trasse des bisherigen Leintelwegs eine Erschließungsstraße, abzweigend von der Ziegelstraße gebaut wird, die den oberen Bereich des Baugebiets erschließt. Im unteren Bereich des Plangebiets wird die bestehende Schönbühlstraße in Richtung Westen verlängert und in Form einer Schleife zur Erschließung der zweiten Baureihe in das Gebiet geführt.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an das vorhandene Wasser- und Abwasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Kawag Ludwigsburg.

Die TWS Stuttgart versorgt das gesamte Gebiet mit Gas.

9. Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebiets erforderliche Leitungstrassen ( z.B.für die Kawag ) werden durch entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers planungsrechtlich abgesichert.

10. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet wird durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren so neu geordnet, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie die erforderlichen Verkehrsflächen entstehen.

11. Kosten

Für die Planung und Erschließung des Baugebiets fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

- Kosten für Bebaungsplanung und Fachplanungen (Abwasser- und Wasser)	ca.	50.000,--	DM
- Kosten für Baulandumlegung	ca.	70.000,--	DM
- Kosten für die Kanalisation	ca.	570.000,--	DM
- Kosten für die Wasserleitung	ca.	390.000,--	DM
- Kosten für den Straßenbau	ca.	600.000,--	DM

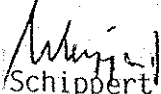
Diesen Kosten stehen folgende Einnahmen gegenüber:

- Abwasserbeitrag	ca.	270.000,--	DM
- Wasserversorgungsbeitrag	ca.	120.000,--	DM
- Erschließungsbeitrag	ca.	550.000,--	DM

Aufgestellt!

Schwaikheim, den 21.03.1990

Bauverwaltungsamt

  
Schippert