KREIS HEILBRONN

ANLAGE 2

GEMEINDE ELLHOFEN

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFES 9 (8) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSFELDER STRASSE"

AUFGESTELLT:
BIETIGHEIM-BISSINGEN, 27.10.1992
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

i.V. Lock

ERGÄNZT AUFGRUND
ANREGUNGEN UND BEDENKEN
LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 25.10.1994
(ZIFF. 17 DER BEGRÜNDUNG)
BIETIGHEIM-BISS.,25.10.1994
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

i.V. Lock

ERGÄNZT AUFGRUND
ANREGUNGEN UND BEDENKEN
LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 22.02.1994
(ZIFF. 16 DER BEGRÜNDUNG)
BIETIGHEIM-BISS.,22.02.1994
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

i.V. Lock

1. LAGE IM ORT UND GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 5,1 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Ellhofen.
Es schließt mit seiner Ostgrenze an die bestehenden Baugebiete "DAMMBACHER BEIM SEEGÄRTLE" und "ELLHOFEN-WEST" an, im Norden grenzt der "NEUE FRIEDHOF" an und im Westen wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gegen die freie Landschaft begrenzt. Im südwestlichen Bereich ist eine spätere Erweiterung im Gewand "Stocksäkker" (ca. 3 ha) vorgesehen.
Den Abschluß nach Süden bildet die Raiffeisenstraße. Im Westen verläuft in einem Abstand von ca. 650 m die A 81 Stuttgart-Würzburg, sowie in einem Abstand von ca. 330 m der Autobahnzubringer B 39 a und im Norden in einem Abstand von ca. 450 m die B 39 von Weinsberg nach Schwäbisch Hall.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Unter der Zielsetzung, aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland (Bedarf an Wohnungen vor allem für junge Familien), vermehrt Wohnraum zu schaffen, sollen die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
Die angestrebte Wohndichte berücksichtigt die Baulandknappheit. Trotz der geringen Geschoßzahl sollen mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation und die exponierte Lage in der Landschaft möglichst viele Wohnungen entstehen.
Die beabsichtigten Bauplatzgrößen sollen dazu beitragen, daß die Bauplatzkosten in einem erschwinglichen Rahmen bleiben und so möglichst vielen Bürgern, vor allem auch jungen Familien, die Möglichkeit des Erwerbs geboten wird.

3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im neuen Flächennutzungsplan, genehmigt am 20.03.1990, rechtsverbindlich seit 06.04.1990, ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Im Osten

Die an den Planbereich angrenzenden Bauflächen sind im Nordosten als Allgemeines Wohngebiet und im Südosten als eingeschränktes Dorfgebiet genehmigt.

Im Süden und Westen

befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden

grenzt der "NEUE FRIEDHOF" an.

... 3

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in privatem Besitz. Das Gelände ist nach Süd-Osten bzw. nach Osten geneigt.
Das Gefälle beträgt etwa 6 - 7 %.
Die Topographie (1 m - Höhenlinien) ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls am Maßstab der benachbarten Bebauung. Es sind sowohl eingeschossige Gebäude (wobei das Dachgeschoß nutzbar sein soll, jedoch nicht als Vollgeschoß) als auch 2-geschossige Gebäude vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.6 des Textteils begrenzt.
Als Bauweise ist "offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig" und "offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" geplant.

Da besonders für junge, kinderreiche Familien vermehrt Wohnraum geschaffen werden soll, (d.h. größere Grundrisse der einzelnen Wohnungen) wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend Ziff. 1.6 des Textteils begrenzt.

Weitere, besondere städtebauliche Gründe für die Begrenzung der maximalen Wohneinheiten sind:

a) Die Vermeidung einer allzu dichten Besiedlung, da Probleme bei der Ab- und Unterstellung von Pkw's vorprogrammiert sind.

b) Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung an der benachbarten Siedlungsstruktur.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der geplanten Festsetzung von Satteldächern sowie mit der geplanten Stellung der baulichen Anlagen soll ein aufgelockertes Ortsbild, das die Ortsrandlage berücksichtigt, erreicht werden. Nach der Konzeption sollen kleine in sich abgeschlossene Wohnbereiche (Wohnhöfe) entstehen.

... 4

7.1 Dachform/Dachneigung

Nach der Planung sollen die Wohngebäude Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 35° erhalten.

7.2 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung -

Die Gebäudestellung und die Firstrichtung sind aus der städtebaulichen Konzeption entwickelt, die ein aufgelokkertes, differenziertes Ortsbild verfolgt und vor allem den nördlichen und westlichen Ortsrand gegliedert ausformt.

7.3 Gebäudehöhen

Das geplante Wohngebiet ist in seiner Höhenentwicklung gestaffelt. Die Gebäudehöhen sind dementsprechend festgelegt, die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf die maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen, welche auf Meereshöhe basieren.

7.4 Dachaufbauten

sind zulässig, unter Berücksichtigung gestalterischer Auflagen.

7.5 Befestigung von Stellfächen, Hofflächen und Zufahrten

Um die Versiegelung zu reduzieren, dürfen die oben angeführten Flächen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

8. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Neben einer Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbebauung ist vor allem dem Randbereich bei der Grüngestaltung besondere Beachtung gewidmet.

Die textlichen Festsetzungen nach Ziff. 3 Textteil garantieren eine landschafts- und standortgerechte Grüngestaltung. Neben kleineren Feldgehölzgruppen sollen vor allem Obsthochstämme eine gute Gestaltung garantieren.

Die für die Bepflanzung wichtigen Flächen sind als öffetnliche Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen und werden nach Rechtskraft der erforderlichen Baulandumlegung in Gemeindeeigentum kommen. Damit ist die geplante Gestaltung gesichert.

9. ZIFFER BLEIBT FREI.

10. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

10.1 Verkehrserschließung

10.11 Fahrverkehr/Fußgängerverkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die geplante "Straße A", welche als Hauptachse in westlicher Verlängerung des Heckenweges nach Süden durch das geplante Baugebiet verläuft, in die verlängerte, noch auzubauende "Raiffeisenstraße" einmündet, und so das geplante Baugebiet mit dem bestehenden Baugebiet "Dammbacher beim Seegärtle" verbindet. Etwa in der Mitte der "Straße A" wird über einen sogenannten Kreisel die geplante "Straße B" in westlicher Richtung angeschlossen, welche in der späteren Erweiterung "Stocksäcker" ihre Fortsetzung finden soll und ebenfalls in die verlängerte Raiffeisenstraße einmündet. Die Straße A und die Straße B haben einen Gesamtquerschnitt von 9,50 m. (Dieser teilt sich auf in 6,00 m Fahrbahn, 2,00 m Längsparkspur, - unterbrochen durch hochstämmige Laubbäume - und in einen 1,50 m breiten, einseitigen Gehweg entlang dem Parkstreifen).

Die verlängerte Raiffeisenstraße (südlich Abgrenzung des Plangebiets) erhält einen Gesamtquerschnitt von 11,00 m. Dieser teilt sich auf in eine 6,50 m breite Fahrbahn, in einen 2,00 m breiten Grünstreifen mit alleenartig angepflanzten, großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen im Abstand 10 m und in einen 2,50 m breiten Rad- und Gehweg entlang der Nordseite.

Die übrige Verkehrserschließung erfolgt durch die 6,50 m breiten Anliegerstraßen B 1, C (Fortsetzung nach Westen möglich) und D im südlichen und durch die Anliegerstraße E im nördlichen Planbereich, welche jeweils an die Straße A angeschlossen sind und als sogenannte Mischflächen ausgebaut werden sollen, sowie über mehrere von 4,50 m bis 6,50 m Breite geplante Stichstraßen jeweils mit Wendefläche (Durchmesser 16 m bzw. 18 m - Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges), welche ebenfalls als Mischflächen geplant sind. Auf einer sogenannten "Mischfläche" haben sich die Verkehrsteilnehmer bei der Nutzung zu arrangieren. Dies erfordert gegenseitige Rücksicht mit einer verhaltenen Fahrweise für den Autofahrer.

Im nördlichen Planbereich wird das Fußwegenetz durch verschiedenen Fußwege von 2,0 m bzw. 2,50 m Breite verdichtet.

10.12 Ruhender Verkehr - öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 66 öffentliche Parkplätze geplant (22 Längsparkplätze und 44 senkrechte Parkbuchten).

10.13 Landwirtschaftlicher Verkehr

Für den landwirtschaftlichen Verkehr sind westlich angrenzend Wege bestehend und bei der Planung berücksichtigt.

10.2 Wasserversorgung

Die geplanten Bauflächen können nach Ausbau des Leitungsnetzes druck- und mengenmäßig versorgt werden.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die zusätzlichen Wassermengen aus dem Plangebiet wurden bei der Auslegung der bestehenden Kanalisation bereits berücksichtigt.

Die Abwasserreinigung des anfallenden Mischwassers in der bestehenden Kläranlage ist gesichert.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Die EVS Öhringen ist Versorgungsträger und kann nach Ausbau des Versorgungsnetzes die Stromversorgung gewährleisten.

11. BODENORDNUNG

Zum Zecke der Baureifgestaltung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich, welche in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren erfolgen soll.

12. BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

12.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall

Zum Schutz gegen den durch den Verkehr der Autobahn bwz. Bundesstraße verursachten Verkehrslärm wird für die westlichste Hauszeile im nördlichen Planbereich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden die unter Ziff. 1.14.2 des Textteils festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ersetzt. Die Fläche für den Lärmschutzwall ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Der Wall dient lediglich den unmittelbar dahinterliegenden Wohnungen im Erdgeschoß als Schutz.

... 7

12.2 Passiver Lärmschutz

An fast allen Gebäuden des Plangebiets sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr auf der B 39 und der Bundesautobahn verursachten Lärm, Maßnahmen (luftschalldämmende Maßnahmen) erforderlich, die gewährleisten, daß die Anforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Siehe hierzu Anlage 3 zum Bebauungsplan:

Gutachten Büro Dr. Bender + Stahl "Lärmschutz Bebauungsplan Steinsfelder Straße Ellhofen" vom Oktober 1992.

13. ERDMASSENAUSGLEICH

Um den Erdaushub im Plangebiet selbst unterbringen zu können, sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen entsprechend festgesetzt worden. Auch die Höhen der Verkehrsanlagen nehmen darauf Rücksicht. Desweiteren kann anfallender Erdaushub in dem entlang der Nordwestgrenze geplanten Lärmschutzwall untergebracht werden.

... 8

14. PLANUNGSSTATISTIK

FLÄCHENNUTZUNGSBILANZ	"STEINSFELDER STRASSE"
Größe Geltungsbereich	5,054 ha (100,00 %)
Öffentliche Grünfläche: Pfg 2	
Ortsrandgestaltung	0,045 ha (0,89 %)
Lärmschutzwall	0,093 ha (1,84 %)
Parkanlage-Spielplatz westlich	0,142 ha (2,81 %)
Parkanlage-Spielplatz östlich	0,091 ha (1,80 %)
Private Grünfläche	0,068 ha (1,35 %)
Bruttobauland	4,615 ha (91,31 %)
Verkehrsflächen, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen	1,137 ha (22,50 %)
Nettobauland	3,478 ha (68,81 %)
Mögliche Bauplätze	
Z = I (≈ 1,3 WE)	48
Z = II (≈ 3 WE)	22
Mögliche Wohnungen	(62 + 66) ca. 128
Mögliche Einwohner (2,3 Einw./Wohn.)	300 Einw.
Bruttowohndichte Einw./ha Bruttobauland	65 Einw./ha

Anmerkung:

Im Flächennutzungsplan "Raum Weinsberg - 2. Fortschreibung" wurde bei der Bedarfsberechnung 1993 bis 2005 für Ellhofen eine Bruttowohndichte von 45 Einwohner/ha angesetzt.

15. UMWELTVORSORGE

15.1 Naturhaushalt/Schonung von Freiflächen

Die Planung ist begleitet von dem Willen der Natur, die durch die bauliche Nutzung unumgängliche Versiegelung so gering als möglich zu gestalten. Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Festsetzungen Ausdruck dieses Planungsgrundsatzes.

- Flächensparende Verkehrserschließung
  Durch Mischflächen

- Gestaltung der Außenanlagen
  Es sind für Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

- Pflanzgebote/Außenwandbegrünung
  Als Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung sind umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt (Ziff. 3 Textteil).

- Verkehrsgrünflächen - Natürliche Vegetation -
  Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke, im Sinne extensiver Naturwiesen, auszubilden.

- Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke
  Die Flächen sind mit Ausnahmen der Stellplätze, entsprechend der Forderung § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- Drain-Grundwasser
  Sollte Grundwasser angeschnitten werden, so ist dies dem Naturhaushalt zu erhalten und darf nicht abgeleitet werden. Drainwasser darf nicht der Ortskanalisation zugeleitet werden.

15.2 Auswirkung auf Grund und Boden
(Bodenschutz nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der städtebaulichen Belange wurde die vorgesehene Nutzung der geplanten Bauflächen konzipiert.
Die überbaubare Grundfläche von max. 40 % der Grundstücksflächen schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen. Durch dieses Verhältnis, sowie durch die festgesetzte offene Bauweise, entsteht ein relativ aufgelockertes Ortsbild.
Die erreichbare Wohndichte beträgt bei Annahme von 2,3 Einwohnern pro Wohnung ca. 65 Einwohner pro Hektar bezogen auf die Bruttobaufläche. Der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 (5) Satz 3 aufgestellte Planungsgrundsatz mit dem "Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen" ist bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

... 10