(31

GEMEINDE FREUDENTAL ANLAGE 2

LANDKREIS LUDWIGSBURG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ALLEENFELD IV - 1. ÄNDERUNG"

Bebauungsplanvorentwurf
ausgearbeitet:
Bietigheim-Biss, den 20.02.1993/kah

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER
BAULEITPLANUNG,TIEFBAU-
PLANUNG UND VERMESSUNG
TANNENBERGSTRAßE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Ergänzt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom 16.06.1993 (s.Ziffer 11 der Begr.)
Bietigheim-Biss., den 16.06.1993

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Biss., den 14.10.1993/kah
(Ergänzt s. Ziffer 12 der Begründung)

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 09.03.1994 (s.Ziffer 13 der Begr.)
Bietigheim-Biss., den 09.03.1994/kah

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt südwestlich des Schlosses von Freudental, zwischen der Bietigheimer Straße K 1633 und dem Ortsrand in einem leicht nach Nordost geneigten Gelände.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan "Alleenfeld IV" wurde 1970 rechtskräftig. Das Gebiet ist plangemäß bebaut worden. In letzter Zeit wurde an die Gemeinde des öfteren der Wunsch herangetragen, die Dächer für Wohnzwecke umzubauen und die flachen Dachneigungen durch steilere zu ersetzen. Dies zu ermöglichen und die Entwicklung in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken und den bestehenden Bebauungsplan den heutigen rechtlichen und planerischen Grundlagen anzupassen ist Ziel der Planänderung. Die Planungen sind im öffentlichen Interesse.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits enthalten. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht bekannt.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die gleichen Flächen wie der Bebauungsplan "Alleenfeld IV".

Er wird umgrenzt
im Westen durch die Lerchenstraße, die nicht miteinbezogen wurde, da an ihr keine Veränderungen geplant sind.
im Norden durch die nördliche Grenze, der durch die Schwalbenstraße erschlossenen Flurstücke und einen Teil der Taubenstraße, die Abgrenzung folgt hier der des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
im Osten durch die östliche Grenze der bebauten Flurstücke und
im Süden ebenfalls durch die südliche Grenze der bebauten Flurstücke entlang eines landwirtschaftlichen Weges. Auch hier folgt die Grenze der des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Grundstücke werden weitgehend als Wohnbaugrundstücke genutzt und sind im privatem Eigentum.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Dem Bebauungsplan "Alleenfeld IV" sind folgende Flächen bebachbart:

westlich: der nicht rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bühläcker" vom 16.06.1966

nördlich: der seit dem 22.04.1974 rechtskräftige Bebauungsplan "Alleenfeld V", der mit gleicher Zielsetzung überarbeitet werden soll.

östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen,

südlich: ebenfalls landwirtschaftlich, als Obstwiesen genutzte Flächen und anschließend Wald.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Wasserhaushalt:

Die Planungen beinhalten eine geringfügige weitere Versiegelung des Bodens durch die teilweise Erweiterung der Baugrenzen, die Anbauten zulassen sollen. Die Folgen sind jedoch geringer als eine Neuausweisung in der freien Landschaft. Ein Ausgleich ist durch die Pflanzgebote und das Versiegelungsverbot von neu errichteten Stellplätzen möglich.

6.2 Flora und Fauna:

Die vorhandene Flora und Fauna wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt, denn die bestehenden Gartenbiotope sollen nicht verändert werden. Die vorgesehenen Pflanzgebote ermöglichen auch hier eine weitere Verbesserung.

6.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in seiner Grundprägung nicht verändert, denn die bestehende Ortsrandeingrünung wurde als Pflanzbindung übernommen. Die Änderungen durch die Dachaufbauten sollen mit Hilfe der vorgesehenen Regelungen die Maßstäblichkeit des Baugebietes erhalten.

6.4 Klima

Die geringfügigen Änderungen haben keine Einfluß auf das Kleinklima.

6.5 Boden

Der Untergrund besteht im nördlichen Teil aus den Verwitterungsprodukten des Löß, etwas weiter südlich aus denen des Gipskeupers. Der ursprüngliche Bestand ist durch die Baumaßnahmen verändert worden. Weitere Veränderungen sind durch die Planungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Ein Erdmassenausgleich ist an Ort und Stelle nur teilweise möglich, denn die Höhenlage der Straßen und bestehenden Gebäude kann nicht verändert werden. Es sind keine Hinweise bekannt, daß der Boden belastet wäre, oder daß besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten oder um den Abbau von Mineralien zu ermöglichen notwendig wären.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen wurden weitestgehend übernommen. Die Baugrenzen wurden einseitig so erweitert, daß Anbauten von Zimmertiefe ermöglicht werden. Anstatt der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wurden die besser handhabbaren Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen einen Kniestock von 0,70 m und eine Dachneigung von 35°. Eine größere Dachneigung als im bisherigen PLan ist notwendig, um die Dachgeschosse besser nutzen zu können. In diesem Zusammenhang wurden auch die Zulässigkeit der Dachaufbauten geregelt, um die Nutzbarkeit zu verbessern und eine ungeordnete Entwicklung zu verhindern. Aus gleichem Grund und um das städtebaulich einheitliche Bild zu erhalten wurde die Bestimmung aufgenommen, daß Doppelhäuser oder Hausgruppen nur gemeinschaftlich geändert werden dürfen. Im übrigen wurden die Pflanzgebote ergänzt und die Festsetzungen den neuen gesetzlichen Grundlagen angepaßt.

8. ERSCHLIEßUNG

8.1 Fahrverkehr

Die Erschließung wird nicht verändert und ist über die bereits bestehenden Straße möglich.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Festsetzungen der Garagen und Parkplätze wurden nicht verändert. Um weitere Stellplätze auf privatem Grund zu ermöglichen wurden erstere auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an befahrbare Wege zugelassen. Die Einschränkung soll die Zufahrtswege und damit auch die versiegelte Fläche minimieren.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz möglich.

8.4 Wasser- und Abwasser

Die Wassserver- und die Abwasserentsorgung ist im Anschluß an das bestehende Leitungsnetz möglich.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca	2,33 ha	100,0 %
davon:			
Öffentliche Grünfläche			
Spielplatz	ca	0,08 ha	3,4 %
Verkehrsflächen	ca	0,33 ha	14,3 %
Flächen für Abfallbehälter	ca	0,01 ha	0,7 %
Garagenhöfe	ca	0,13 ha	5,3 %
Wohnbauflächen	ca	1,78 ha	76,3 %

10.2 ungefähre, geschätzte Erschließungskosten

zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

11. ERGÄNZT AUFGRUND GEMEINDERATSBESCHLUß VOM 16.06.1993

1. Dacheinschnitte sollen bis maximal 40 % der Dachlänge zulässig sein, die Ziffer 2.1.4 des Textteils wurde entsprechend ergänzt.

2. Auf den Grundstücken, die von der Landsiedlung bebaut wurden, sollen, sofern möglich, zusätzliche Garagenstandorte ausgewiesen werden. Der Lageplan wurde entsprechend geändert.

3. Die nördlichen Baugrenzen der nördlichen Grundstücke sollen dem genehmigten Bestand angepaßt werden, der Lageplan wurde zeichnerisch korrigiert.

12. ERGÄNZT ZUM ENTWURF VOM 14.10.1993

1. Weitere Standorte für Garagen und Stellplätze wurden ergänzt und die Stellplatzverpflichtung im Textteil Ziffer 2.3 aufgenommen.

13. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUß VOM 09.03.1994

Karl und Brigitte Binder, Taubenstraße 36 vom 01.12.1993
Erika und Erich Kaczun, Taubenstraße 37 vom 20.11.1993
Ehrentraud und Rudi Hauptfleisch, Taubenstraße 27
Roland Bergmann, Taubenstraße 39

Die Änderungen der Dachneigung sollten auch unabhängig von den Nachbarn der Doppelhaushälften möglich sein.

Lageplan, Textteil Ziffer 2.1.1 und Legende werden entsprechend geändert.