

Gemeinde Rechberghausen
Gemeindeverwaltungsverband
Östlicher Schurwald
Landkreis Göppingen

Begründung zum Bebauungsplan „Haldenäcker II“

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2 ha 23 ar Wohnbaufläche und 90 ar 23 m² Ausgleichsflächen. Das Gebiet liegt auf Markung Rechberghausen, die Umgrenzung geht aus dem Lageplan vom 20.06.2007 des Architekturbüros Zoller, Stuttgart, hervor.

2. Erfordernis der Planaufstellung/ Bodenverbrauch:

Seit der Erschließung des Baugebiets „Berg“ Ende der 80-er Jahre wurden in der Gemeinde Rechberghausen keine wesentlichen Baugebiete mehr erschlossen. Seit Mitte der 90-er Jahre befinden sich nahezu alle Bauplätze in dem Gebiet „Berg“ in privater Hand, so dass die Gemeinde den stetigen Wunsch nach Bauplätzen in den letzten 10 Jahren nicht mehr nachkommen konnte.

Auch intensive Bemühungen der Gemeinde zwischen privaten Eigentümern und Bauplatzinteressenten zu vermitteln hatten keinen Erfolg.

Ziel der Gemeinde war es in den letzten Jahren Baulücken innerhalb der bestehenden Bebauung zu schließen und so die Neuversiegelung von Außenbereichsflächen zu vermeiden.

Letztendlich ist dies durch nur noch wenige, freie Baulücken in privater Hand nicht mehr möglich.

Entlang der Graf-Degenfeld-Straße und an der Hangbebauung zwischen Graf-Degenfeld-Straße und der Verlängerung des Birklesweges sollen möglichst kleine Grundstücke (bis 390 m²) mit wenig Gartenfläche eine optimale Grundstücksausnutzung und möglichst geringen Bodenverbrauch gewährleisten.

Entlang der neu zu errichtenden Straße ist aufgrund der Nähe zum Schlosshof aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur die Bebauung bis in eine festgelegte Höhe möglich. Daher muss eine Bebaubarkeit für Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten in die Fläche und kann nicht in die Höhe erfolgen. Daher fallen hier die Grundstücke flächenmäßig größer aus.

Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wird hauptsächlich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellungen des Bebauungsplanes und des genehmigten Flächennutzungsplanes stimmen überein. Die oberen Bauzeilen entlang des Birklesweges sind zwar nicht vom gültigen Flächennutzungsplan abgedeckt, sie ist jedoch fest in der Planfortschreibung, die im Jahr 2007/2008 erfolgt bereits berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet grenzt an die qualifizierten Bebauungspläne „Vorderfeld“ und den Bebauungsplan Haldenäcker“ an.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist eine bisher unbebaute Hanglage am nördlichen Ortsrand. Östlich des Plangebiets befindet sich eine in den 70-er Jahren errichtete Bebauung mit Flachdachbungalows. Zur Abrundung des Ortsrands soll diese Bebauung mit dem Plangebiet fortgesetzt werden. Die bebaubaren Flächen sowie die Verkehrsflächen und die im Plan dargestellte westliche, an den Wald angrenzende Grünfläche sind im Eigentum der Gemeinde Rechberghausen bzw. werden erworben. Die im nördlichen Bereich dargestellte Grünfläche wird angepachtet, die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Eintrag im Grundbuch gesichert.

5. Erschließung und Versorgung:

Es werden im Bereich des Birklesweges neue Erschließungs- und Versorgungsanlagen geplant. Die Andienung der Gebäude in der Graf-Degenfeld-Straße wird durch die bestehenden Erschließungsanlagen erbracht. Besonders soll im Plangebiet die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. Um die Umwelt zu schonen und Kläranlagen und Kanalnetz zu entlasten soll ein Trennleiter das Oberflächenwasser in eine Retentionsbecken leiten bzw. die Versickerung auf den Hausgrundstücken bzw. ein geregelter Abfluss über eine Zisternenanlage erfolgen.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken noch nicht absehbar ist, wird das Baugebiet in mehrere Erschließungsabschnitte aufgeteilt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung:

Der bauliche Charakter des Gebietes soll energetisch als auch gestalterisch zukunftsorientiert sein. Insbesondere die Nähe zum historischen Schlosshof stellt eine hohe Verantwortung an eine städtebaulich verträgliche Lösung.

Die Zahl der Geschosse soll regelmäßig zwei nicht überschreiten.

Um die Entstehung weiterer erschlossener aber auf längere Zeit unbebauter Grundstücke zu verhindern, wird eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsschluss mit den Grundstückskäufern im Kaufvertrag vereinbart werden.

7. Herstellung von Stellplätzen:

Private Pkw-Stellplätze sind wegen ökologischer Erfordernissen wasserdurchlässig herzustellen. Dies ist durch entsprechende textliche Festsetzungen zu gewährleisten

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer Ortsrandlage, die Erschließung soll durch den Birklesweg als Wohnstraße, die als Sackgasse geführt werden soll erfolgen. Daher ist dort mit wenigen Immissionen zu rechnen.

9: Bodenverbrauch

Entlang der Graf-Degenfeld-Straße und an der Hangbebauung zwischen Graf-Degenfeld-Straße und der Verlängerung des Birklesweges sollen möglichst kleine Grundstücke (bis 390 m²) mit wenig Gartenfläche eine optimale Grundstücksausnutzung und möglichst geringen Bodenverbrauch gewährleisten.

Entlang der neu zu errichtenden Straße ist aufgrund der Nähe zum Schlosshof aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur die Bebauung bis in eine festgelegte Höhe möglich. Daher muss eine Bebaubarkeit für Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten in die Fläche und kann nicht in die Höhe erfolgen. Daher fallen hier die Grundstücke flächenmäßig größer aus.

9. Örtliche Bauvorschriften:

Da das Gebiet „Haldenäcker II“ die abschließende Ortsrandlage der Gemeinde Rechberghausen darstellt, und städtebaulich komplett neu gestaltet werden soll, ist es unabdingbar zur Durchführung baugestalterischer Absichten sowie zum Schutz dieses Ortsteils eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere die ansprechende Gestaltung sowie die städtebauliche Nachhaltigkeit des Geländes gewährleisten.

Rechberghausen, den 24.01.2008

Ausgefertigt Rechberghausen, de 14.03.2008

