

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Riesenklinge" in Sachsenheim, Stadtteil Häfnerhaslach

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Sachsenheim strebt gemäß den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und Regionalplanes eine Stärkung der Wohnfunktion in den verschiedenen Teilorten an. Dies gilt für den Stadtteil Häfnerhaslach im oberen Kirbachtal insofern, als dort für den vorhandenen, nachgewiesenen Eigenbedarf neues Baugebäude ausgewiesen werden soll. Diese Entwicklung hat bereits seit längerem begonnen. Die Stadt Sachsenheim einschließlich ihrer Teilorte konnte sich als Wohn- und Dienstleistungsgemeinde stark entwickeln und verzeichnet unverändert eine große Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt Sachsenheim damit auch das Ziel einer Realisierung übergeordneter landesplanerischer Zielsetzungen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Sachsenheim besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, genehmigt vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 10.02.1976.

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Riesenklinge" ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Häfnerhaslach und stellt hinsichtlich der baulichen Entwicklung in diesem Bereich eine "große Baulücke" dar.

Das Plangebiet wird begrenzt von dem Bachlauf des Seltenbaches im Norden, der Töpfergasse im Osten, der Parzelle 2143 im Süden und der Gallenmichelgasse im Westen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,57 ha.

3.2 Topographie

Das Gelände weist im westlichen Planbereich eine starke Neigung in Ost-Westrichtung auf. Das Gelände im übrigen Planbereich ist in Nord-Süd-Richtung leicht geneigt.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von 4 bestehenden Gebäuden des früheren Aussiedlerhofes nicht überbaut.

3.4 Besitzverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Besitz privater Eigentümer.

3.5 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- u. Entsorgung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig über die Töpfergasse direkt an das vorhandene Straßennetz von Häfnerhaslach angebunden. Die Wasser- u. Energieversorgung ist gesichert. Kanalisations-, Wasser- und elektrische Leitungen sind in der Töpfergasse mit entsprechenden Anschlußmöglichkeiten vorhanden.

4. Planungskonzept

4.1 Der städtebauliche Entwurf sieht eine zurückhaltende, offene Bebauung mit I-II-geschoßigen Wohngebäuden vor.
Die Anordnung und Stellung der Gebäude nimmt in hohem Maße Rücksicht auf die vorhandene Topographie.
Auf eine starke Durchgrünung des Gebietes wurde ebenso Wert gelegt wie auf den Abschluß nach außen in Form eines grünen Ortsrandes.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und Nutzung ist in einem wesentlichen Teilbereich in Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung eines bestehenden Gebäudes als "Dorfgebiet" (MD) und im übrigen Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bzw. 0,6 soll den Gebietscharakter im Sinne einer offenen Bauweise gewährleisten.

Einige nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Einzelnutzungen sowie Ausnahmemöglichkeiten sind in den Baugebieten ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen bzw. beabsichtigten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt dadurch gewahrt.

4.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über einen als "Stichstraße" geführten befahrbaren Wohnweg erschlossen. Die direkte verkehrliche Anknüpfung an das bestehende Straßennetz erfolgt an die Töpfergasse.

Der spätere Ausbau dieses befahrbaren Wohnweges erfolgt ohne Trennung in Fahrbahn und Fußweg.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch das Baugebiet "Riesenklinge" erfährt die Gemarkung Häfnerhaslach eine für das zukünftige Siedlungsbild am westlichen Ortsrand wichtige Erweiterung. Aus diesem Grund erscheint es notwendig, einen Rahmen nicht nur für die äußere Gestaltung der baulichen Anlage, sondern auch für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu setzen. Diese Festsetzungen dienen zur Gliederung des Gebietes selbst und seiner Einbindung in die Umgebung. Sie dienen sowohl dem Interesse der Allgemeinheit als auch den Einzelnen.

Die Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet:

4.4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwandflächen, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Gebäudehöhe.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu dienen, bei der zu erwartenden Vielfalt der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile die notwendige und gewünschte gestalterische Einheit des Baugebietes in seiner Gesamtheit zu gewährleisten. Darüber hinaus scheint es geboten, den gestalterischen Rahmen in bezug auf Material, Farbe und Form auch deshalb einzugrenzen, damit sich das neue Baugebiet in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Den Festsetzungen über Höhenbegrenzung der Gebäude i.V. mit der Festsetzung der Dachneigung kommt zusätzliche Bedeutung im Sinne des Nachbarschutzes zu (Besonnung, Belichtung).

4.4.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedigungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Vorgarten) und deren Abgrenzung gegen den öffentlichen Raum sowie die Nachbargrundstücke. Ziel dieser Festsetzungen ist einmal die gewünschte landschaftliche Einbindung in das vorhandene angrenzende Siedlungsgebiet und zum anderen die landschaftsgärtnerische Gliederung des Baugebietes. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen aber auch als Schutz gegen die Nachbarn.

4.5 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung ist sichergestellt. Die Anlagen werden im Zuge der Erschließung erstellt.

4.6 Bodenordnungsmaßnahmen und Erschließungskosten

Die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sind abgeschlossen. Insgesamt ist für das Plangebiet mit folgenden Kosten (brutto) zu rechnen:

- Ausbau der Fahrstraßen und Wege ca.	DM	250.000,00
- Ausbau der Kanalisation	DM	240.000,00
- Ausbau der Wasserversorgung	DM	120.000,00
- Straßenbeleuchtung	DM	40.000,00
Gesamtsumme	DM	650.000,00

4.7 Städtebauliche Daten

- Gesamtgebiet (Bruttobauland)	1,57 ha	100 %
- Öffentliche Flächen (Grünfläche, Gehwege)	0,25 ha	16 %
- Nettobauland	1,32 ha	84 %
- Anzahl der Wohneinheiten		23 WE
davon in Kettenbauweise		8
als Einfamilienhäuser		15
- Einwohnerzahl (2,5 E/WE)		57 E
- Besiedlungsdichte brutto		33 E/ha

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan "Riesenklinge" der Stadt Sachsenheim vom 21.04.1992 bis 05.05.1992 öffentlich ausgelegen.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 24.04.1991

Trostdorf

Stadt Sachsenheim
Bürgermeisteramt



