

Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Merklingen
Landkreis: Böblingen

Bebauungsplan

HALDEN 2. ÄNDERUNG

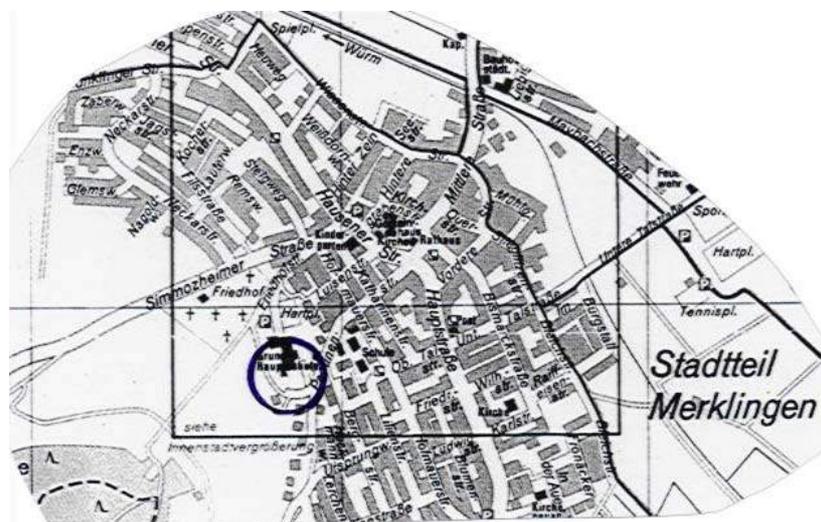
Begründung zum Bebauungsplan

vom 13.05.2004

geändert am 08.07.2004

geändert am 17.09.2004

i.d.F. vom 28.09.2004



STADT WEIL DER STADT
Stadtbauamt
Kirchplatz 2
71263 Weil der Stadt

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das zur Änderung vorgesehenen Gebiet liegt südwestlich der bestehenden Grund- und Hauptschule am dortigen Ortsrand des Stadtteiles Merklingen und grenzt dort an die freie Außenbereichsfläche an.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Halden“ aus dem Jahr 1965. Dieser beinhaltet in seinem südlichen Bereich die Wohnbebauung entlang der Paulinenstraße und im nördlichen Bereich die Gemeinbedarfsfläche für die Grund- und Hauptschule.

Das Schulgebäude mit Nebenanlagen wurde errichtet. Die bereits damals projektierte Erweiterung wurde als Anbau im Süden des Gebäudes 1992 verwirklicht.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche sowie teilweise als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen.

2. Städtebauliche Ziele

Zwischen der Schulgebäudeerweiterung und der bestehenden Wohnbebauung liegt noch eine Freifläche von ca. 0,4 ha.

Nachdem im Stadtteil Merklingen das letzte Wohnbaugebiet (Hinter Zein) bereits im Jahre 2001 mit einer Fläche von 0,7 ha realisiert wurde, besteht trotz der Neuausweisung des Wohngebietes „Malmsheimer Weg I“ noch ein erheblicher Bedarf an individuell mit Einzelhäusern überbaubaren Flächen.

Entsprechend dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bietet es sich an, diese Freifläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich hier um eine bereits überplante und im Innenbereich gelegene Fläche und keine freie Außenbereichslandschaft, die zersiedelt werden würde.

Etwas notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule selber sind noch in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung vorhanden.

Entsprechend dem zur Verfügung stehenden Flächenangebot und dem Grundstückszuschnitt können 7 Einzelhäuser errichtet werden.

Die Erschließung kann von der Paulinenstraße über eine neue Wegführung erfolgen, die wieder auf den bisherigen Verbindungsweg zum Friedhof einbindet. In einem späteren 2. Bauabschnitt könnte die Wohnbebauung an diesem Verbindungsweg weitergeführt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der anschließenden Wohnbebauung soll diese Gebietsänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen zur Wahrung der Wohnruhe und des Gebietscharakters jedoch nicht zulässig sein.

Die Begrenzung der Grundflächenüberbauung mit 0,4 ist ortsüblich und lässt eine ausreichende Nutzung des Baugrundstücks zu.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Hiermit soll auch in Verbindung mit der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe eine angepasste Bebauung an die umgebenden Gebäude erzielt werden.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der östliche Teil des Plangebietes zur Paulinenstraße hin wird mit einer Baugrenze umfasst, die eine weitestgehend freizügige Lage des Baukörpers ermöglicht. Entsprechend der Topographie und dem Grundstückszuschnitt werden dabei die Hauptfirstrichtungen vorgegeben. Die Überbauung des westlichen Planungsteiles (bergseitig) wird durch ein großzügiges einzelnes Baufenster bzw. auch eine durchgehende Baugrenze bestimmt. Innerhalb dieser überbaubaren Flächen können die auf 9 m x 12 m begrenzten Baukörper frei errichtet werden.

3.3 Garagen und Stellplätze

Gemäß der Regelung in anderen Baugebieten soll auch hier aufgrund der relativ schmalen Anliegerstraßen der ruhende Verkehr durch mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Bruchteile wären entsprechend aufzurunden. Jedes Baugrundstück ist dabei einzeln anfahrbar.

3.4 Dachgestaltung

In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung sollen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zugelassen werden. Bei einer Traufhöhe von rund 4,0 m kann durch einen Kniestock auch der Dachraum zur Wohnnutzung herangezogen werden. Dieser kann durch die grundsätzlich zulässigen Dachaufbauten (Gauben) optimiert werden.

3.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Höhe der Einfriedigungen auf insgesamt 1,0 m begrenzt. Die offene Ausführung soll für eine Transparenz sorgen. Aufgrund der vorhandenen Topographie können in einzelnen Fällen Stützmauern, insbesondere im bergseitigen Bereich, zur Absicherung der für die Gebäude notwendigen Hangabgrabungen notwendig werden. Zu den Nachbargrundstücken sollen jedoch geeignete, fließende Übergänge geschaffen werden. Böschungen sind deshalb mit mindestens 30° dorthin abzuschrägen. Um bereits im Vorfeld die künftige Geländegestaltung beurteilen zu können, ist die geplante Geländegestaltung in den zeichnerischen Unterlagen darzustellen.

4. Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche - Eingriffsbeurteilung

Entsprechend der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1965 sollte die gesamte Fläche zur Errichtung der damals favorisierten dezentralen Lösung mit einzelnen Schulraumpavillons dicht überbaut werden. Die nunmehr vorgesehene großzügig gegliederte Einzelhausbebauung reduziert diesen Versiegelungsgrad deutlich, sodass eine Eingriffsbeurteilung mit nachfolgender Bilanz eindeutig zu Gunsten der nunmehr geplanten Bebauung spricht und keine Ausgleichmaßnahmen i.S.d. Umweltschutzes erforderlich werden.

Da die Schwellenwerte gem. UVPG Anlage 1 nicht erreicht werden, unterliegt das Vorhaben nicht dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, sodass eine solche entbehrlich ist.

5. Erschließung

Zur Zeit verläuft über das zur Umnutzung vorgesehene Grundstück ein teilweise eingeschotterter bzw. mit Makadam befestigter Weg von der Paulinenstraße zum befestigten Feldweg in Verlängerung der Friedhofstraße. Dieser Weg wird im südlichen Teilbereich verlegt und als befahrbarer Wohnweg ausgebaut.

Die Wasserversorgung wird über das bestehende öffentliche System gewährleistet. eine öffentliche Hauptleitung wird in den neu einzulegenden Erschließungsweg eingelegt mit Anschlussmöglichkeit für jedes neue Grundstück.

Die gesamte Entwässerung des Stadtteils Merklingen erfolgt zur Zeit noch im sogenannten Mischsystem. D.h., sowohl das häusliche Abwasser als auch das Oberflächenwasser werden gemeinsam gefasst und in einem Kanal der öffentlichen Kläranlage zugeführt. Aufgrund der Topographie und in Verbindung mit den festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen ist eine Entsorgung jedes einzelnen Grundstückes im freien Gefälle gewährleistet. Ein entsprechender Sammelkanal wird ebenfalls in den gemeinsamen Wohnweg eingelegt. Eine offene Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der umgebenden dichten Bebauung und der Topographie nicht möglich. Die getrennte Ableitung kann mangels eines geeigneten Vorfluters ebenfalls nicht angeboten werden. Die nachträgliche Herstellung eines solchen könnte aufgrund der vorhandenen bestehenden Bebauung nur unter ganz erheblichem Aufwand erfolgen und wäre wirtschaftlich nicht vertretbar.

Um den Wasserverbrauch zu verringern und das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu nutzen und zurückzuhalten (z.B. Gartenbewässerung, Regenwassernutzung im Hausbereich), wird für jedes Baugrundstück der Einbau einer Regenwasserzisterne vorgeschrieben. Die Mindestgröße der Zisterne wird auf 3 m³ festgesetzt. Das Notüberlaufsystem muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

6. Bodenordnung

Die gesamte Fläche steht im Eigentum der Stadt Weil der Stadt, sodass hier durch einfache Grundstücksteilungen die gewünschten Bauplätze in der erforderlichen Größe geschaffen werden können.

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 13.05./08.07./17.09./28.09.2004
Baurechtsamt

Anerkannt und ausgefertigt:
Weil der Stadt, 14.12.2004
Stadt Weil der Stadt

.....
Bürgermeister Straub