

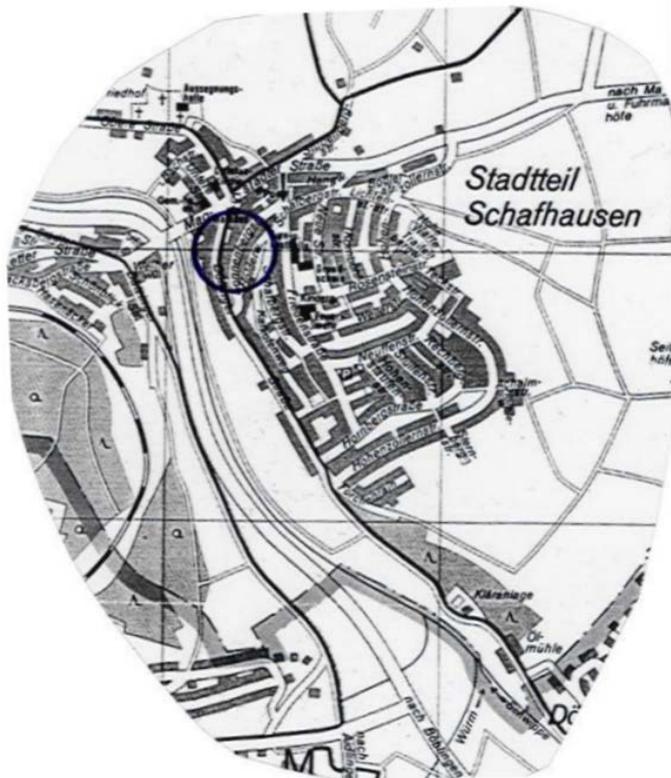
Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Schafhausen
Landkreis: Böblingen

Bebauungsplan

S O N N E N B E R G

Begründung zum Bebauungsplan

vom 06.05.2004
ergänzt am 23.07.2004
ergänzt am 20.10.2004



Architekturbüro
Hans Porst, Dipl. Ing. FH
Freier Architekt
Hornbergstraße 2
71263 Weil der Stadt
Tel. 07033/41185 Fax. 07033/42713

Allgemeines

1.1. Lage des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet „Sonnenberg“ liegt inmitten bereits bebauten Flächen, es fügt sich an den alten Ortskern von Schaffhausen. Begrenzt wird das Planungsgebiet im Norden von dem sogenannten „Gartenweg“ (Schulweg), im Osten von der Sonnenbergstraße, im Westen von der Döffinger Straße und im Süden von der bestehenden Bebauung (Döffinger Straße 9) bzw. von der unbebauten Parzelle 54.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen des Planungsgebiets wurden früher teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden meist seit Jahren nicht mehr genutzt. Nur die Wohngebäude Döffinger Straße 3 + 11 werden noch bewohnt. Ein Teil der Scheunen und Ställe weist Bauschäden auf.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das gesamte Gebiet liegt im bebauten Ortsteil. Eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

1.4 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Weil der Stadt stellt den Bebauungsplan „Sonnenberg“ mit dem Ziel auf, kurzfristig ein Angebot an Wohnbauland bereitzustellen und dies auch planungsrechtlich zu sichern.

Da im Stadtteil Schaffhausen in den letzten Jahren keine Baulandumlegung für Einfamilien- und Zweifamilien-Wohnhäuser ausgeführt wurden (ausgenommen kleinere Arrondierungen) soll nun mit dem Gebiet „Sonnenberg“ kurzfristig dem Bedarf wenigstens teilweise Rechnung getragen werden.

2. Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes ca. 5000 m²

davon:

- Bruttobauflächen (bestehend) ca. 1000 m²
- Bruttobauflächen (dazukommend) ca. 4000 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen
(Bestehen und gehören nicht direkt zum Planungsgebiet, sondern umschließen dieses.)

Anzahl der Wohneinheiten

- Bestehende Wohngebäude 2 WE
- 7 Einzelhäuser (Sonnenbergstraße) mit max. 2 WE 14 WE
- 4 Einzelhäuser mit 2-3 WE 8 WE bis max. 12 WE

Gesamt bestehend: 2 WE

Gesamt neu: 22 WE bis max. 26 WE

3. Planinhalt

3.1 Geltungsbereich

- a. Siehe „Lage des Plangebiets“
- b. Der Geltungsbereich wird entsprechend der im Lageplan eingezeichneten Markierung begrenzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient dem Wohnen. Neben Flächen für freistehende Wohnhäuser werden in den einzelnen Baufeldern werden in der Sonnenbergstraße Gebäude mit 2 WE und im der Döffinger Straße Gebäude mit bis zu 3 WE möglich.

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulassung anderer Nutzungen neben dem Wohnen soll insgesamt eine gewisse, mit der Wohnnutzung verträglich Nutzungsmischung ermöglichen wie sie in „dörflich“ geprägten Siedlungsflächen üblich ist. Um den Charakter des Wohngebietes zu schützen und Störungen zu vermeiden, sind die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sollen, unter entsprechender Berücksichtigung der Planungsvorgaben, noch genügend Spielräume für die mögliche Bebauung freigehalten werden. Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die alleinige Festsetzung der Anzahl der Geschosse nicht ausreichend, da die Geschosshöhe sehr unterschiedlich gewählt werden kann. Deshalb ist im Bebauungsplan für jedes Baufester eine maximale Trauf- und Firsthöhe über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese Höhenbeschränkungen wurden so gewählt, daß die zulässige Geschossigkeit bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,8m auch realisiert werden kann. Hiermit ist auch sichergestellt, daß einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch über die Nachbarbebauung hinausragen und somit die Maßstäblichkeit der Gestaltung des Baugebiets beeinträchtigen.

Die festgelegten Maßangaben entsprechen der örtlichen Bebauung und nimmt damit auch Rücksicht auf die vorhandene benachbarte Bebauung in der Ortsmitte von Schafhausen.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bebauungsentwurf und der Lagesituation entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

Durch die festgesetzten Gebäudestellungen wird ein geordnetes Gesamt-Erscheinungsbild im Bereich der Ortsmitte erreicht. Beim überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine Südausrichtung der Dachflächen ohne Schwierigkeiten möglich. Die Bauherren werden daher aufgefordert, ihre Gebäude grundsätzlich optimal für die Nutzung von Sonnenenergie vorzubereiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. In den meisten Fällen verbleibt noch genug Spielraum um mit der Stellung der Gebäude zu variieren.

3.5 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere der beengten räumlichen Verhältnisse sind in dem neuen Plangebiet 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze darf kein Stauraum vor der Garage mitgerechnet werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sind zwingend erforderlich um einen störungsfreien Ablauf des Kraftfahrzeugsverkehrs im Bereich des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten.

3.6 Dachgestaltung

Als Dachform sollen in Anlehnung an die benachbarte Situation geneigte Dächer im Form von Satteldächer (SD) zugelassen werden. Die Errichtung von Flach,- und Pultdächern (PD) ist im Bereich der eingeschossigen Baukörpererweiterung möglich.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 48-52°. Für die Pult,- und Flachdächer der Nebenkörper kann die Neigung frei gewählt werden.

Die Dächer sind mit rot- rotbraunem Material einzudecken. Sie sollen sich in die Umgebung einfügen und keine glänzenden, reflektierenden Oberflächen (Solarkollektoren und -absorber und Photovoltaik sind hiervon ausgenommen) aufweisen.

3.7 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Die vorgeschriebenen Abstände im Bereich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen ein Mindestmaß an Geschlossenheit und Harmonie in der Wirkung der Dachlandschaft gewährleisten.

3.8 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die max. Höhen der Einfriedungen, auch in Verbindung mit Stützmauern, auf insgesamt 1,00m begrenzt. Die offene Ausführung soll eine gewisse leichte Transparenz ermöglichen

3.9 Stützmauern

Stützmauern gegen den Hang, auch mehrere hintereinander, bis zu 1,50m Höhe sind zulässig.

4. Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Da der Bebauungsplan im Zentrum des Ortsteils liegt sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Umweltschutzes erforderlich.

Die Nachverdichtung von bestehenden Freiflächen in bebauter Ortslage ist auch im Hinblick auf nicht erwünschte Zersiedlung der Landschaft vorteilhaft.

5. Bodenordnung und Realisierung

Um die Planung zu realisieren ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig. Der Planungsbereich wird hierbei durch eine freiwillige Parzellierung neu geordnet. Im Vorfeld wurde eine Einigung aller Beteiligten erreicht. Die Wünsche der beteiligten Grundstückseigentümer sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Eigentümer der Bauplätze Sonnenbergstraße 8+ 10, sowie der Döffinger Straße 3 und 3/1 hat in naher Zukunft keine Baumaßnahmen vor. Er ist jedoch bereit einem Grenzausgleich mit der Parzelle 61/1, sowie eine Übertragung an die Gemeinde für den Gartenweg am Rathaus Schafhausen zuzustimmen. Entlang der Sonnenbergstrasse wird ein ca. 1,25m breiter Streifen von den Grundstücken für einen etwaigen Gehweg unentgeltlich bereitgestellt.

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen im Bereich der Döffinger Straße 9 und 11 ist ebenfalls mit dem Eigentümer laut Bebauungsplan vorgesehen.

6. Erschließung

Das Gebiet Sonnenberg wird verkehrstechnisch über die talseitig verlaufende Döffinger Straße und der östlich gelegenen Sonnenbergstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung wird über das bestehende öffentliche System gewährleistet.

Die gesamte Entwässerung des Stadtteils Schaffhausen 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.

Nach Abstimmung mit den vorhandenen Kanalhöhen und den festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen ist eine Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke gewährleistet.

Westlich der Sonnenbergstraße verläuft ein Leitungsrecht, in dem ein gemeinschaftlicher Sammelkanal für die dortigen Neubauten eingelegt werden soll. Dieser schließt zentral in den öffentlichen Hauptkanal der Sonnenbergstraße an.

Eine Entsorgung im Trennsystem wäre wirtschaftlich nur vertretbar, wenn das gesamte Kanalsystem der Döffinger Straße getrennt würde. Nachdem diese Straße jedoch erst im Rahmen der Dorfsanierung neu ausgebaut wurde, ist dies in absehbarer Zeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine offene Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist den Bauherren jedoch freigestellt, eine ausreichend dimensionierte Zisterne zur Niederschlagsrückwasserhaltung und zur Gartenbewässerung einzubauen.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, 08.05./23.07./20.10.2004
Architekturbüro
Hans Porst, Dipl. Ing. (FH)

Anerkannt:

Weil der Stadt, 04.11.2004
Stadt Weil der Stadt

gez.

Arch. H. Porst

.....
Bürgermeister Straub