

"Hintere Wiesen-Weinbergweg-Hirschhalde" Stadtteil Hirschau
in der Fassung vom 1. April 1976

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan "Hintere Wiesen-Weinbergweg-Hirschhalde", in der Fassung vom 1. April 1976, soll im wesentlichen den früheren Bebauungsplan "Hintere Wiesen" vom 25. Oktober 1965 ersetzen, der im Rahmen einer Nachbarschaftsklage vom Verwaltungsgericht Sigmaringen für ungültig erklärt wurde. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplan ist dringend erforderlich, damit in dem betreffenden Bereich wieder eine Rechtssicherheit gegeben ist. Andernfalls besteht die Gefahr, daß in den noch nicht bebauten Grundstücken des relativ differenziert gestalteten Neubaugebietes über § 34 BBauG stark abweichende Bauten erstellt werden. Des weiteren war die Zustimmung des Regierungspräsidiums zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenausbau) mit der Auflage erteilt worden, das Verfahren zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes zügig voranzutreiben.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht bezüglich seiner Flächenausdehnung und bezüglich der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 1975.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen das Plangebiet des für ungültig erklärten Bebauungsplanes "Hintere Wiesen". Aus Gründen der Zweckmäßigkeit sind wegen kleinerer Korrekturen geringfügige Teile des angrenzenden qualifizierten Bebauungsplanes "Öschle" mit aufgenommen worden. Des weiteren ist die Bauzone nördlich des Weinbergweges sowie die darüberliegende Hangzone - westlich des Holzackerweges - neu in den Planbereich einbezogen worden.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 5,3 ha,

davon Nettobauflächen	4,10 ha
Verkehrsflächen	0,75 ha
öffentliche Grünflächen	0,05 ha
landwirtschaftliche Grünflächen	0,40 ha

4. Bebauung

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich weitgehend nach dem früheren Bebauungsplan bzw. nach der vorhandenen Bebauung. Im Süden des Planbereiches ist im Anschluß an den als "Mischgebiet" zu bezeichnenden Bereich, nördlich der Kingersheimer Straße, "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, daran nach Norden anschließend "reines Wohngebiet".

Als Geschößzahl wird für die meisten Bereiche $Z = I + U$ (ein Normalgeschoß und ein anrechenbares Untergeschoß vorgesehen. Diese Festsetzung (" $I + U$ ") ist je nach Geländeneigung weiter eingeengt, da ein Untergeschoß, das bis zu 2 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragt, an der Talseite viel zu hoch herauskommen würde.

Als zulässige Abweichung von diesen Festsetzungen wird auf den Grundstücken Weinbergweg 12, 14, 16 eine "terrassierte Bauweise" zugelassen, die eine günstigere Ausnutzung des an dieser Stelle sehr steilen Hanggeländes gestattet.

Durch spezifische Festsetzungen mit Systemschnitt soll gewährleistet werden, daß diese abweichende Bauweise sich der übrigen Bauweise anpaßt.

Durch die weitere textliche Festsetzung "max. 2 bzw. ~~3~~ Wohnungen" soll gesichert werden, daß in diesem zum größten Teil bereits bebauten Bereich die vorhandene Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern teils mit zusätzlichen Einliegerwohnungen, erhalten bleibt und z.B. keine Appartementshäuser gebaut werden können.

5. Erschließung

Die Straßen sind im Planbereich zum größten Teil ausgebaut.

Im Bereich der Einmündung der Gartenstraße sind auf lange Sicht weitere Korrekturen des Fahrbahnverlaufes notwendig, was durch Rücknahme der Baustreifen gegenüber der bisherigen Altbebauung im Plan berücksichtigt wurden.

Erschließungskosten sind lediglich für den Ausbau der Planstraße A erforderlich. Sie betragen nach überschlägiger Berechnung des Tiefbauamtes rd. 140 000 DM.

6. Rückhaltebecken

Wegen aufgetretener Schäden, die abfließendes Oberflächenwasser bei starken Regenfällen im Verlauf des Holzackerweges und benachbarten Bereichen verursacht hat, war zunächst die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in der Mulde zwischen den Gewannen "Dankmann" und Ammersteige" erwogen worden. Da die Geländesituation jedoch die Herstellung eines ausreichend großen Beckens nicht zuläßt und außerdem erhebliche Bedenken des Landschaftsschutzes gegen einen zu hohen Damm vorgebracht wurde, soll nach den neuen tiefbautechnischen Überlegungen und Planungen das Oberflächenwasser durch einen kleineren Auffangdamm aufgehalten und über einen Kanal ins Ortsnetz geleitet werden.

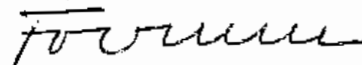
7. Landschaftsschutz

Der Planbereich grenzt im Norden direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Spitzberg". Durch die Ausweisung der "Fläche für die Landwirtschaft" soll gewährleistet werden, daß zwischen Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet eine "Pufferzone" erhalten bleibt. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung über Aufschüttungen und Abgrabungen soll ebenfalls dazu beitragen, daß die Vorzone des Landschaftsschutzgebietes optisch nicht beeinträchtigt wird.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits parzelliert

und bebaut. Nur für das neu ausgewiesene Baugebiet sowie für angrenzende Bereiche wird eine Umlegung zur Schaffung von Baugrundstücken sowie zur Schaffung bzw. Übernahme der Erschließungseinrichtungen erforderlich.


Stadtbaudirektor

Bei der notwendigen Maßnahme der Bodenordnung (Umlegung) im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen geht der Bebauungsplan davon aus, daß die "privaten Grünflächen" (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG) jeweils den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.