

Begründung

zur Bebauungsplanänderung "Falkenweg Teil II, Waldhäuser Ost
in der Fassung vom 1. Juni 1977"

1. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Abweichend von früheren Vorstellungen, bei welchen das Gebiet westlich des Falkenwegs mit Terrassenhäusern und Einzelhäusern bebaut werden sollte, sieht der neuere Planentwurf - im Gemeinderat am 27.5.1964 behandelt - eine Einzelhausbebauung mit 20 Wohngebäuden vor.

Die Grundstücke, die im Eigentum des Landes waren, wurden an Bauinteressenten verkauft und sind zum größten Teil schon bebaut.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Flächennutzungsplan-Entwurf vom 28.10.1975. Die Forderung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann damit als erfüllt betrachtet werden.

3. Änderung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Falkenweg" regelt das Gebiet der ehemaligen Terrassenhäuser und Einzelhäuser im westlichen Teil des Falkenwegs und hebt nach seiner Rechtskraft die im Bebauungsplan "Waldhäuser Ost", genehmigt am 5.9.1969, bislang geltenden Festsetzungen auf.

4. Bebauung

4.1 Anordnung der Gebäude, Wohnflächenberechnung

Der Bebauungsplan sieht eine Einzelhausbebauung vor. Bei Ausnützung des projektierten gesamten Baustreifens könnte pro Gebäude ca. 200 qm Wohnfläche geschaffen werden, was für das Gesamtgebiet 4 000 qm Wohnfläche ergeben würde.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der Nutzung

Die vom Bebauungsplan erfasste Fläche wird - wie bisher - nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Baugebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) = 1 + U (anrechenbares Untergeschoß).

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 111 LBO

Als örtliche Bauvorschrift werden Festsetzungen bezüglich max. Gebäudehöhe, Dachform und Gebäudestellung getroffen. Um den Charakter eines bevorzugten Wohngebiets in allen Teilen zu gewährleisten, wurden auch Vorschriften über die Gestaltung der Außenanlagen getroffen.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Verkehrerschließung

Das Wohngebiet am Falkenweg liegt im fußläufigen Einzugsbereich (ca. 200 m) der Bushaltestelle an der Kreuzung Nordring/Im Schönblick und ist auch für den Individualverkehr günstig zu erreichen.

5.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den 6 m breiten mit beidseitigem Gehweg ausgebauten Falkenweg.

13 Grundstücke werden direkt erschlossen, die restlichen 7 Wohngebäude sind über kurze private Fußwege zu erreichen.

Um den Charakter dieser Stichwege als reine Zugänge zu erhalten, wurden bezüglich der Breite und Material bestimmte Festsetzungen getroffen.

5.2 Fußwege

An der Ostgrenze des Plangebiets ist ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen, der die Verbindung zwischen dem Berliner Ring und dem Nordring herstellt.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Garagen und Stellplätze sind entlang des Falkenwegs untergebracht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Grundstückseigentümer, das Land Baden-Württemberg, hat auf der Grundlage dieser Planung die Grundstücke zur Bebauung freigegeben.