

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HÖLDERLE - MEIERLE"

STADTTEIL UNTERJESINGEN

1. PLANUNGSANLASS

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Planänderung) ist eine lagenmäßig falsch eingetragene Wasserversorgungsleitung der Ammertal-Schönbuch-Gruppe vom Hochbehälter durch das geplante Baugebiet. Die Aufdeckung dieser Fehleintragung (aufgrund falscher Leitungspläne) im Zuge eines Widerspruchs gegen die laufende Umlegung, erfordert die Korrektur im Zuge eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Bebauungsplan als WR ("reines Wohngebiet") ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Damit ist die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben. Der Flächennutzungsplan ist am 12. Juli 1979 vom Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen beschlossen worden. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums liegt noch nicht vor.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das gesamte Plangebiet gilt der seit dem 16. Januar 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hölderle".

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen bei den bereits bebauten Grundstücken nicht geändert werden.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die Grundstücke, die durch die Lage der Wasserversorgungsleitung tangiert sind. Durch die notwendige Verschiebung der Baustreifen im Umlegungsgebiet müssen zur Schaffung einer gewissen Verschiebungsmöglichkeit einige Grundstücke westlich der Wasserleitung mit ins Plangebiet einbezogen werden.

Der Planbereich erfaßt insgesamt 2,2 ha, davon sind:

2,04 ha Bauland

0,14 ha Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün

Es werden 9 Bauplätze mit max. 18 Wohnungen geschaffen.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Das neu geplante Baugebiet liegt zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Die Bebauung soll deshalb eine gewisse Unterordnung und Anlehnung an die landschaftliche Situation zeigen. Insbesondere soll der Hag, der sich entlang der Böschungsfläche des Feldwegs 7054 (verlängerte Weinsteige) bis auf die obere Hangfläche zieht, als Abgrenzung der Bebauung und als landchaftstypisches Element erhalten bleiben.

Die Gebäude, die relativ dicht an den oberen Feldweg heranreichen, sollen in das Gelände eingebettet und von dieser Seite angepflanzt werden.

6. ART DER NUTZUNG

Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes "Hölderle" bleibt die Festsetzung "reines Wohngebiet" (WR) erhalten.

Das Baugebiet an bevorzugter, immissionsfreier Lage erscheint für diese Nutzungsart als prädestiniert.

7. MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung im Neubaugebiet wird (wie im Bebauungsplan "Hölderle") mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 und der Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,6 festgelegt. Diese Werte sind abgestimmt auf die Geschoszahl (1 Vollgeschoß und ein Hanggeschoß) und die Grundstücksgröße (ϕ 550 qm).

Im Bereich der bestehenden Bebauung ist die Nutzung auf die vorhandene Situation abgestimmt. Durch Baustreifenerweiterungen sind Erweiterungen möglich.

8. ERSCHLIESSUNG

Die doppelzeilig geplante Bebauung wird von der "Planstraße A" erschlossen. Eine Erschließung der Häuser vom oberen Feldweg soll nicht erfolgen. Ein entsprechendes "Zufahrtsverbot" ist im Plan festgesetzt.

Die Planstraße A ist für eine eventuelle spätere Weiterführung auf das Gewann "Hinter dem Dorf" trassiert. Das bedeutet jedoch nicht, daß die Straße gleich in dem im Plan eingetragenen Umfang ausgebaut wird. Sie wird vorerst nur bis zum geplanten Fußweg geführt, so daß damit alle Baugrundstücke Anschluß an die Straße haben.

Für den Fußgänger von der Klemsenstraße wird ein Durchgang zum Feldweg 7298 als wichtig angesehen und entsprechend ausgewiesen.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Im Bereich des neu ausgewiesenen Baulandes ist eine gesetzliche Umlegung erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage dazu bilden.

10. KOSTEN

Die Kosten für das im Plan enthaltene Straßenstück werden überschlägig mit 90.000 DM veranschlagt.

11. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die Umlegung für das Neubaugebiet wurde bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hölderle" eingeleitet, konnte jedoch wegen eines Widerspruchs, der sich in der Hauptsache gegen die falsche Eintragung der Wasserversorgungsleitung wendet, nicht weitergeführt werden. Die Weiterführung des Umlegungsverfahrens hängt von einer baldigen Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes ab.