

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WEIHER I"

## 1. PLANUNGSANLASS

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll dem erheblichen und dringenden Bedarf von Baugrundstücken für den familiengerechten Wohnbau entsprochen werden, sowie eine qualifizierte planungsrechtliche Regelung der bebauten Grundstücke erreicht werden.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vom Plangebiet umfaßte Bereich schließt im Westen an den Bebauungsplan "Seestraße-Seedamm" vom 12.12.1974 an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein kleiner Teil "nicht überplanter Innenbereich" nach § 34 BBauG (Lustnauer Straße) und im übrigen "Außenbereich" nach § 35 BBauG in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

Die im Ortsbauplan festgesetzten Baulinien vom 10.4.1873, 1901, 25.6.1924 und 20.11.1937 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

## 4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Davon sind:

Wohnbauland ca. 2,27 ha

Verkehrsfläche ca. 0,13 ha

## 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Der Bereich "Weiher" (zwischen Weiherstraße - Lustnauer Straße - Am Seedamm) ist entlang der Straßen zum überwiegenden Teil bebaut. Die vorhandene Baustruktur weist Einfamilienhäuser auf. Es erscheint sinnvoll, diese Struktur für die noch nicht überbaute Fläche zu übernehmen.

## 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet soll, wie eingangs ausgeführt, dem dringenden Bedarf an Einfamilienhäusern abhelfen. Dementsprechend sind die Nutzungswerte und sonstigen Festsetzungen getroffen:

Für die bebauten Grundstücke entlang der Lustnauer Straße sind 2 Vollgeschosse mit einem ausbaubaren geneigten Dach vorgesehen. Die Nutzungswerte werden mit GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3 und GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,75 festgelegt.

Für die nicht überbaute Fläche südlich der Weiherstraße ist ein Vollgeschos mit ausbaubarem geneigtem Dach vorgesehen. Um zu vermeiden, daß Baugesellschaften mehrere Grundstücke aufkaufen und Mehrfamilienhäuser errichten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudetiefe (Hauptbaukörper) von 12,5 m sowie 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Die Nutzungswerte werden mit GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3 und GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,6 festgelegt.

In einem Teilbereich südlich der Erschließungsstraße werden aufgrund der vorhandenen liegenschaftlichen Verhältnisse die Nutzungswerte mit GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4 und GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8 festgelegt.

Insgesamt können durch den Bebauungsplan 20 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser neu erschlossen werden.

## 8. GESTALTUNG

Die vorhandene Baustruktur im Planbereich und der näheren Umgebung weist ausschließlich Einzelhäuser auf. Diese Struktur soll im wesentlichen beibehalten werden. In der Bürgerbeteiligung wurde dieses Planziel bestätigt.

Zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild wurden für die noch nicht überbauten Flächen eingeschossige Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung 28 - 38°) festgesetzt.

## 9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird durch die Fortführung der bereits teilweise vorhandenen Straße zwischen Am Seedamm und Weiherstraße erschlossen. Die Straße ist mit 5,50 m Breite und einseitigem Gehweg mit 1,50 m an der Südseite ausgewiesen.

Die zweite Bauzeile der geplanten Bebauung muß über private Zufahrtswege verkehrlich und mit den Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen werden.

Die vorhandene Baulücke an der Lustnauer Straße muß wegen der vorhandenen Stützmauer entlang der Lustnauer Straße über das Grundstück Lustnauer Straße 48 erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

#### 10. BODENÖRDNENDE MASSNAHMEN

Das Baugebiet soll durch eine gesetzliche Umléung neu geordnet werden. Der Bebauungsplan soll hierzu die rechtliche Grundlage bilden. Die Umléung soll parallel zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

#### 11. KOSTEN

Die Herstellung der gesamten Erschließungseinrichtungen des Baugebietes verursachen einen Kostenaufwand von ca. 450.000 DM.

#### 12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Mit der Erschließung kann sobald die Mittel im Haushalt bereitgestellt werden, begonnen werden.

*Formur*