

Bebauungsplan "Weinring V" im Stadtteil Roßwag

Begründung

1.0 Erfordernis der Planaufstellung ist die möglichst kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Bewohner Roßwags.

2.0 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

2.1 Überörtliche Planung

Der Stadtteil Roßwag ist im Landesentwicklungsplan 1983 als "Randzone um die Verdichtungsräume" und darüber hinaus im Regionalplan 1977 als Ort mit Eigenentwicklung eingestuft.

2.2 Örtliche Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan von 1980 wurden für den Stadtteil Roßwag keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, weil damals noch so viele Baulücken vorhanden waren, daß kein weiterer Bedarf nachgewiesen werden konnte.

Inzwischen sind viele dieser Baulücken bebaut, die noch verbliebenen werden von den Eigentümern für die nächste Generation vorgehalten. Somit ist es dringend notwendig, für den örtlichen Bedarf eine kleine Erweiterungsmöglichkeit zu geben.

Der Geltungsbereich umfaßt auch bebaute Gebiete, so die bestehende Häuserzeile mit Flachdächern entlang der nordwestlichen Seite der Silvanerstraße mit dem Ziel, hier künftig geneigte Dächer festzusetzen.

Um Fehlplanungen zu vermeiden wurde zunächst ein Gesamtkonzept entwickelt, aus dem der vorliegende Bebauungsplan abgeleitet wurde.

In Anbetracht des geringfügigen Plangebietes wurde nach sorgfältiger Abwägung und Rücksprache mit dem Regierungspräsidium festgestellt, daß vorliegender Bebauungsplan als unwesentliche Abweichung vom Flächennutzungsplan angesehen werden kann, und unter Würdigung der Verhältnismäßigkeit auf die sofortige Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann mit der Maßgabe, daß dieser Abweichung bei der für später vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen wird.

3.0 Städtebaulicher Bestand und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet Weinring V liegt am westlichen Ortsrand von Roßwag, und schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an. Die Fläche, ein leicht geneigter Südhang, wird derzeit als Ackerland genutzt.

Die Bebauung westlich der Silvanerstraße lag bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Weinring II + IV".

Die angrenzende Bebauung ist als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen, für die Gebäude östlich der Silvanerstraße ist eine eingeschossige Bauweise mit Flachdach festgesetzt, für die südlichen eingeschossige Bauweise mit Satteldach und Dachneigung von 18-22°, für die nördlich des Weinrings gelegenen zweigeschossige Bauweise (II (I + IU)) mit Satteldach und Dachneigung von 18-22° bzw. 22-25°.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Das Planungsprogramm wurde in Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat aufgestellt

- freistehende Gebäude mit Satteldächern, Bauplatzgröße ca. 5 ar, die Garagen sollen an die Gebäude angebaut sein, die Verkehrsflächen sind möglichst gering zu halten
- der Bebauungsplan ist aus einem Gesamtkonzept zu entwickeln, das sich im Anschluß an das Baugebiet Weinring in westlicher Richtung bis zum Beginn des Landschaftsschutzgebietes erstreckt, und einen neuen Straßenanschluß an die Mühlhausener Straße (K 1648) enthalten soll
- das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) 1, 2 und 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht ausgeschlossen werden sollen um dem dörflichen Charakter des Ortes Rechnung zu tragen; ausgeschlossen werden sollen jedoch gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

4.2 Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Traubenstraße bzw. über den Weinring. Diese beiden Straßen werden durch eine neue Wohnstraße verbunden. Die beiden nördlich des Weinrings gelegenen Grundstücke werden durch einen als Mischfläche gestalteten Stichweg erschlossen.

Sollten nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weitere Bauabschnitte folgen, so kann der Weinring nach Westen verlängert und an die K 1648 angebunden werden, damit das Neubaugebiet einen zweiten Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erhält.

4.3 Bebauung

Bei der Anordnung und Stellung der Gebäude wurden die topographischen Gegebenheiten ebenso berücksichtigt (im Norden ein steileres Südhanggelände, im südlichen Bereich eine Muldensituation) wie die Vorgabe, für jedes Gebäude möglichst optimale Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten.

* Die Garagen sind entweder in das Hauptgebäude miteinbezogen oder sie sind mit Satteldach versehen und an das Hauptgebäude angehängt.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen war die Festsetzung von Gebäudehöhen und eine Begrenzung der Traufhöhe notwendig.

Bedingt durch das unterschiedlich geneigte Gelände ergibt sich für die beiden nördlichen Gebäude eine talseits zweigeschossige Bebauung, für das übrige Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Um den Überhang zur freien Landschaft hin möglichst harmonisch zu gestalten, wurden Dachaufbauten und Dacheinschnitte im westlichen Bereich nicht zugelassen, außerdem wurden Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

4.4 Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Bei der Planung der Entwässerung ist die aus landschaftsgestalterischen Gründen festgelegte Gebäudehöhe besonders zu berücksichtigen. Die Vorplanung erfolgte aufgrund der im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH).

4.5 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca.	114,7 ar	≅	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	91,0 ar	≅	79,3 %
Verkehrsfläche	ca.	19,2 ar	≅	16,7 %
private Grünfläche	ca.	4,5 ar	≅	3,9 %
Anzahl der Wohngebäude		17		
davon neu geplante		11		
(neue Fläche 76,6 ar)				

5.0 Folgeverfahren

5.1 Die Bodenordnung wird in Form der freiwilligen Umlegung durchgeführt, eine erste Gesprächsrunde mit den Teilnehmern hat bereits stattgefunden.

5.2 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 10. Oktober 1984 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 17.10.1984 zur Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 5 BBauG gebeten.

Die eingegangenen Anregungen sind im vorliegenden Plan sinngemäß berücksichtigt, die grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung wurden direkt im Bebauungsplan festgesetzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte anschließend in der Zeit vom 12. - 23. November 1984. Erläutert wurde das Plankonzept Weinring V, sowie teilweise das Gesamtkonzept.

Für die Planung interessierten sich vorwiegend Grundstückseigentümer und Bewohner des Gebietes "Weinring".

Einem Bürger erschien die spätere Anbindung des Baugebietes an die K 1648 bedenklich.

Der Ortschaftsrat befaßte sich in seiner Sitzung am 24.5.1985 mit dem städtebaulichen Entwurf, in den sowohl die Bürgeranregungen als auch die Wünsche des Ortschaftsrates eingearbeitet waren. Am 24.10.1985 stimmte der Ortschaftsrat dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf in vorgestelltem Umfang zu.

**
weitere Maßnahmen?*

* 6.0 Kostenschätzung des Tiefbauamtes

Straßenbau	ca. 175 000,-- DM
Kanal	ca. 80 000,-- DM
Wasserleitungen	ca. 50 000,-- DM
	<hr/>
	ca. 305 000,-- DM

(Deppert)