

Bebauungsplan Südlich der Gartenstraße

Begründung nach § 9(8) BauGB

1. Lage des Plangebietes und überörtliche Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Warmbronn südlich der Gartenstraße und schließt westlich an die bereits bebauten Grundstücke an.

Die Abgrenzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 und umfaßt eine Fläche von ca. 8.417 m². In unmittelbarer Umgebung schließen im Süden und im Westen landwirtschaftliche Fläche, im Norden tlw. Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Krapswiesen" mit Allgemeinem Wohngebiet, Mischfläche und eingeschränktem Gewerbegebiet an.

Das Gebiet wird örtlich von der Gartenstraße - nur Anliegerfunktion - und überörtlich von der Kreisstraße K 1008 (Christian-Wagner-Straße) erschlossen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dieser Planung soll der Siedlungsbereich arrondiert und bauwilligen Warmbronner Bürgern Baumöglichkeiten gegeben werden. Der Bebauungsplan stellt die Rechtsgrundlage für eine städtebauliche Ordnung dar und sichert die Durchführung der planerischen Ziele.

3. Geltendes Recht

Ein Teilbereich der Erschließungsfläche liegt in dem Bebauungsplan "Krapswiesen" - rechtsverbindlich seit dem 04.02.1972 -.

Seine Festsetzungen betreffend die Straßenfläche treten mit Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes außer Kraft.

4. Einzelheiten zum Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und mit Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten setzt der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser mit steilem Satteldach DN 45 - 55° in aufgelockerter Bauweise fest. Die lockere Ortsrandbebauung wird durch ein geringes Maß der baulichen Nutzung (GRZ max 0,3 und GFZ max 0,5) erreicht. Durch die großzügig ausgewiesene überbaubare Fläche wird die Möglichkeit der Staffelung der Gebäude gegeben. Auf die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, stattdessen sind als Höhenbegrenzung die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe gegeben.

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen mit der EFH max 0,50 m über festgelegtem Gelände soll eine städtebauliche Eingliederung in die vorhandene Bebauung unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild bewirken. Um eine unangemessene Verdichtung in diesem Gebiet zu verhindern, wird gem. § 4(4) BauNVO die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte auf max. 2 beschränkt.

4.2 Erschließung

Die Gartenstraße dient als Anliegerstraße nur der Erschließung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke. Deshalb wird sie zwischen der Rosengartenstraße und der A sternstraße einen Minimalquerschnitt von 5,50 m ohne Trennung von Fahrbahn und Fußgängerweg erhalten. Der Teilabschnitt westlich der A sternstraße soll in einer Breite von 7,50 m mit separatem Fußweg und einer 5,50 m breiten Fahrbahn ausgebaut werden, da hierüber die Anbindung des Gewerbegebietes (außerhalb des Geltungsbereichs) - außer über die Porsche- und die Robert-Boschstraße - erfolgt. In dem 5,50 m breiten Abschnitt ist eine Gestaltung des Straßenraumes mit Pflanzmaßnahmen und Aufpflasterung etc. an geeigneten Stellen vorgesehen.

Die 3 im Planbereich gelegenen Feldwege dienen derzeit der Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Zwei dieser Feldwege werden im Zusammenhang mit verkehrsbegleitendem Grün in etwas versetzter Lage erhalten. Sie sollen Flächen für evtl. später erforderlich werdende Erschließungsstraßen freihalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert, da sowohl ein Abwasserkanal als auch Frischwasserleitungen vorhanden sind.

4.4 Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung

Ziel der Planung ist es, eine orts- und landschaftsverträgliche Gestaltung zu realisieren. Dies wird u.a. durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen - wie z.B. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Ausschluß von bestimmten Materialien - gesichert.

Die Fassaden sollen in hellen Farbtönen ausgeführt werden; bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung bzgl. der Gestaltung, der Oberflächenbehandlung und der Farbgebung notwendig, um ein architektonisch und städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erzielen. In Anpassung an den baulichen Bestand und als typische Ortsrandbebauung werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° und der Firstrichtung parallel zur Straße vorgeschrieben. Dachaufbauten und Dach-einschnitte sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Die Garagen sollen entweder freistehend mit geneigten Dächern versehen oder in den Hauptbaukörper integriert werden. Im Zusammenhang mit der angrenzenden freien Landschaft ist die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen von besonderer Bedeutung. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Erzielung eines sanften Übergangs von den Hausgärten zu der freien Landschaft wird entlang den südlichen Grenzen der Baugrundstücke ein 3,0 m breiter Streifen für die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Pflanzstreifen können eingegrünte Knotengitterzäune mit 1,00 m Grenzabstand bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als lebende Einfriedigungen - einheimische Gehölze evtl. mit eingezogenem Drahtzaun - oder als senkrecht strukturierter Holzzaun mit Natursteinmauersockel (Höhe max. 0,30 m) zulässig.

5. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke wird für dieses Gebiet eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

6. Durchführung und Kosten

Ausbau der Gartenstraße:

Die Gartenstraße wird als Anliegerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Einmündungsbereiche der A Sternstraße und der Rosengartenstraße werden aufgepflastert und erhalten an geeigneten Stellen Bepflanzungen. Der Straßenabschnitt wird mit einer Fahrbahn ohne getrennten Gehweg ausgebaut. Die Feldwege sollen in einfachster Form ausgebaut werden (Schotter bzw. Rasen). Die Kosten für diese Maßnahmen betragen

| | |
|---------------|-------------------|
| Straßenfläche | ca. 430.000,-- DM |
| Feldwege | ca. 60.000,-- DM |

Versorgungsleitungen für Frischwasser sowie ein Entwässerungskanal sind bereits vorhanden, so daß der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

Die Kosten für die Anlegung der Verkehrsgrünflächen betragen ca. 40.000,-- DM

Aufgestellt
Leonberg, den 23.08.1989

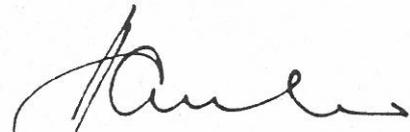
Stadtplanungsabteilung

Dez. III

= 
Abidin


Jakob


Rohwer


Dr. Hassler