Anlage 1 zu DS 1985 Nr. P 66

Bebauungsplan "Halden VI, Teil 2"

Änderung im Bereich der Grundstücke 281/12 und 281/13

Begründung:

1. Bisherige Planungsgrundlagen

Die Grundstücke Flst. Nr. 281/12 und 281/13 liegen im Nordosten des Bebauungsplanes "Halden VI, Teil 2" vom 22.11.1979, inkraftgetreten am 11.07.1980.

Darin ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und weitgehend im Sinne der festgesetzten abweichenden Bauweise (a2) als "geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als hufeisenförmig zusammenhängende Bebauung" realisiert.

Der o. g. Bereich ist bislang baulich nicht verwertet und ermöglicht in der östlichen Ortsrandlage eine max. III-geschossige Bebauung an exponierter topographischer Stelle, während in der übrigen nördlichen Randlage max. II (I + I U) Geschosse zulässig sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll städtebaulich insbesondere die Ortsrandbebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung und Gebäudestrukturen der noch bebaubaren Grundstücke auf die inzwischen bebauten Lagen aufeinander abgestimmt werden.

2. Zielvorstellung und erforderliche Planänderung

Durch Modifizierung der Planungsziele ergeben sich folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Keine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (WA)
- Verzicht auf weitere Höhenbetonung der Ortsrandbebauung im nordöstlichen Bereich:
  Die Zahl der Vollgeschosse wird von max. III Vollgeschosse auf Z = max. II reduziert.
- Hieraus ergeben sich folgende Konsequenzen:
  - Reduzierung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 0,8
  - Änderung der Dachform von DF3 (35° - 45°) auf DF1 (20° - 30°) entsprechend der allgemeinen Festsetzungen der Dachneigung
  - Keine Änderung des Konzepts zu Gebäudestellungen.

- Schaffung einer einheitlichen Einzelhausbebauung innerhalb o. g. Quartiers mit folgenden Konsequenzen:
  - Veränderung der Bauweise im westlichen Teil des Geltungsbereiches von der abweichenden Bauweise (a2) in eine offene Bauweise (o)
  - Separate Erschließung zu jedem Grundstück, gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
  - Entsprechender Verzicht auf Ausweisung einer unterirdischen Garage und Gemeinschaftsstellplätzen, die zugunsten der III-geschossigen Anlage im Südwesten des Geltungsbereiches diente
  - Stattdessen Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.

3. Konsequenzen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 281/12 und 281/13 werden die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halden VI, Teil 2" im Wesen nicht berührt, sondern städtebaulich verbessert. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Plangebiete entstehen nicht.

Im übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "halden VI, Teil 2".

Aufgestellt,

Leonberg, den 15. November 1985

Stadtplanungsabteilung

Jakob

Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler