

BEGRÜNDUNG

1. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan (siehe Lageplan Anlage) umfaßt ca. 2,5 ha und wird begrenzt durch die Wössinger Straße, Seestraße, Hallenstraße sowie Andreas-Wagner-Straße. Der Bereich südöstlich des Bachweges zwischen Wössinger Straße und Bachweg sowie der Grundstücke 147, 147/1 und 169 befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortsmitte Wössingen" vom 22. März 1990.

An das Bebauungsplangebiet "Bachweg" grenzt westlich der rechtskräftige Bebauungsplan "Seestraße" aus dem Jahr 1993 an, welcher ebenfalls im Zuge der Ortskernsanierung Wössingen aufgestellt wurde.

Während zur Sicherung der Bebauungsplanung "Bachweg" für die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes eine Veränderungssperre i. S. der §§ 14 bis 18 BauGB angeordnet wurde, gelten für die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes die Vorschriften des § 144 BauGB.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Im Vorfeld der Ortskernsanierung wurde für die alte bebaute Ortslage ein "Örtliches Entwicklungskonzept" als Grundlage der Sanierungsdurchführung erarbeitet, welches 1988 fertiggestellt wurde. Mit dieser Rahmenplanung werden u. a. folgende Planungsziele verfolgt:

- ◆ Erhalt und Nutzung der ortstypischen Gebäude- und Siedlungsstruktur
- ◆ Steigerung der Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort
- ◆ Verbesserung der innerörtlichen Erschließung sowie Gestaltung der Straßenräume und des Wohnumfeldes
- ◆ Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grün- und Freiflächen entlang des Bachweges
- ◆ Gestaltung des Bachweges als Fuß- und Radweg
- ◆ Erhalt und Nutzung des Wössinger Hofes als Kulturdenkmal einschli. der dorfgerechten Gestaltung und Außenanlagen.

Die beiden letztgenannten Ziele wurden bereits umgesetzt. Der Wössinger Hof dient heute mit seinen Gemeinschaftsräumen den Bürgern als Begegnungsstätte.

Der Bachweg wurde entsprechend den Zielvorgaben als Fuß- und Radweg ausgestaltet und bildet mit den angrenzenden Gärten und den Außenanlagen des Wössinger Hofes eine städtebauliche Einheit.

Um den weiteren Zielen zur Schaffung von Wohnraum im Ortskernbereich Rechnung zu tragen, wird eine maßvolle ergänzende Neubebauung angestrebt. Anstelle funktionslos gewordener landwirtschaftlicher Nebengebäude wie Scheunen etc. sollen neue Wohngebäude errichtet werden können.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuordnung und Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit diesen Planungsgrundlagen sollen auch die ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung bzw. Anbindung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über die Wössinger Straße im Südosten bzw. die Hallenstraße im Nordwesten.

Der Bachweg soll grundsätzlich dem Fußgänger bzw. Radfahrer und nicht dem motorisierten Fahrverkehr dienen. Lediglich die Anliegergrundstücke im nördlichen Teilbereich bis einschl. den Flurstücken 142/1 und 150 sollen von der Seestraße auf dem Bachweg über einen verkehrsberuhigten Bereich angefahren werden können, da diese Erschließung bestandsrechtlich gesichert ist.

Für die Grundstücke 139 und 140 ist über die vorhandenen Gebäudedurchfahrten der Anschluß an die Wössinger Straße durch Grunddienstbarkeiten (Geh- Fahr- Leitungsrecht) sicherzustellen, sobald eine Neubebauung im rückwärtigen Bereich beim Bachweg erfolgt. Überfahrts- und Leitungsrechte müssen auch für die benachbarten Grundstücke eingetragen werden, sofern diese durch neue Grundstücksgrenzen zwischen Wössinger Straße und Bachweg geteilt werden sollen.

Für die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 153/2 ist der Anschluß über den Hofbereich zur Hallenstraße möglich. Die Erschließung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewährleisten.

die Hallenstraße vorgesehen. Die Flächen der Wohnwege müssen von den Eigentümern der zu erschließenden rückwärtigen Baugrundstücke erworben werden, welche auch für die Herstellung und Unterhaltung zuständig sind. Durch die privaten Wohnwege werden teilweise zwei rückwärtige Baugrundstücke erschlossen. In diesen Fällen ist der private Wohnweg im Gemeinschaftseigentum von den beiden rückwärtigen Grundstückseigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Westlich des bereits vorhandenen öffentlichen Fußweges auf Flst. 157 ist auf dem angrenzenden privaten Wohnweg ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu übernehmen. Dadurch wird eine Fußwegverbindung von der Wössinger Straße über den Bachweg - mit kleinem Versatz - bis zur Hallenstraße ermöglicht.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M) zwischen Bachweg und Wössinger Straße und als Wohnbaufläche (W) zwischen Bachweg und Hallenstraße ausgewiesen.

Nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO (Baugebiete) wird im Bebauungsplan der Bereich zwischen Bachweg und Wössinger Straße mit Ausnahme des Pfarrhausgrundstückes Lgb. Nr. 141 und des Wössinger Hofes Flst. Nr. 135, 134 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Dasselbe trifft für die bebauten Grundstücke westlich des Bachweges an der Andreas-Wagner-Straße und Seestraße, sowie im nordwestlichen und südwestlichen Bereich der Hallenstraße zu. Die Nutzung und Zweckbestimmung dieser Grundstücke entspricht eher denen eines Mischgebietes i. S. des § 6 BauNVO als denen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die städtebauliche Grundstruktur und der Gebietscharakter sollen dort im wesentlichen erhalten und nur maßvoll ergänzt werden.

Der innere Teilbereich des Bebauungsplans zwischen Bachweg und Hallenstraße und den o. g. Grundstücken an der Andreas-Wagner-Straße bzw. Seestraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es handelt sich dort überwiegend um die geplanten Neubaugrundstücke, welche vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Das WA-Gebiet umfaßt auch zwei Grundstücke mit vorhandenen Wohnhäusern an der Hallenstraße, sowie das Pfarrhausgrundstück Lgb. Nr. 141. Die Grundstücksfläche des "Wössinger Hofes" wird als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

5. BAUWEISE

Die ergänzende Neubebauung in den nordwestlichen Gartenbereichen entlang des Bachweges ist in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser geplant.

Im bebauten Bereich entlang der Wössinger Straße, Andreas-Wagner-Straße und teilweise auch an der Hallenstraße und Seestraße ist eine besondere Bauweise in Form von seitlicher Grenzbebauung vorhanden, welche aufgrund der besonderen baulichen Struktur planungsrechtlich festgeschrieben wird.

Bei der mit b 1 bezeichneten Bauweise ist die einseitige seitliche Grenzbebauung vorgeschrieben. Mit b 2 wird die von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Stellung der Gebäude, aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur festgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an der Grundflächenzahl (GRZ), wobei allgemein die Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO gelten. Zum anderen werden die Maße der Baukörper durch die Gebäudehöhen anhand der festgesetzten Traufhöhe und Dachneigung hinreichend bestimmt.

Im Anhang dieser Begründung sind die Straßenabwicklungen mit den bestehenden und geplanten Gebäudehöhen als Vorgabe der Höhenfestsetzungen dargestellt.

Überschreitung der GRZ

In einigen Baufenstern innerhalb des MI-Gebietes mit bestehender Bausubstanz an der Wössinger Straße, sowie einem Baufenster an der Hallenstraße (Flst. 168) wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauVNO mit einer GRZ von 0,6 für MI-Gebiete überschritten.

In Anlehnung an die vorhandene bauliche Struktur soll auch künftig eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden, ohne daß die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde läßt dort die teilweise Überschreitung der allgemein zulässigen Höchstgrenze der GRZ i.S. des § 17 Abs. 2 u. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen bis zu einer GRZ von 0,8 zu.

Auf die GRZ werden die Grundflächen der Gebäude einschließlich Garagen und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten angerechnet.

6. WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen i. S. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Zum Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestruktur innerhalb des alten Ortskerns werden die vorderen Gebäudeseiten entlang der Wössinger Straße als Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgeschrieben.

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden des Pfarrhauses Flst. 141 und des Wössinger Hofes Flst. 135 werden auch die seitlichen und hinteren Gebäude-seiten durch Baulinien gekennzeichnet.

Nebengebäude und Gebäudeteile, welche im Zuge der Grundstücks- neuord- nung- und Bebauung beseitigt werden müssen, sind im Plan durch gekreuzte Linien kenntlich gemacht. Der Bestandschutz gilt für diese Gebäude auch wei- terhin; es ist mit der Kennzeichnung des Wegfalls kein Abbruchgebot verbun- den.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und über- dachte Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Garagenflächen (Ga) zugelassen werden.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude wird durch die Angabe der Pfeilrich- tung in den Baufenstern vorgegeben.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Alle bebaubaren Flächen können mit Strom, Wasser, Gas etc. ver- bzw. ent- sorgt werden.

Im Einzelfall müssen vor einer entsprechenden Bebauung die Ansch:ußmög- lichkeiten und Leitungsquerschnitte überprüft und ggf. den heutigen Anforde- rungen angepaßt werden. Der entsprechende Nachweis muß im Rahmen der Einzelgenehmigung erbracht werden.

8. BELANGE DES NATUR- UND BODENSCHUTZES

Auf der Basis des Bodenschutzgesetzes (§ 4 BodSchG), des Naturschutzgesetzes (§§ 1 und 2 NatSchG) und des Baugesetzbuches (§§ 1 und 202 BauGB) wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes versucht, die Belange des Natur- und Bodenschutzes gebührend zu berücksichtigen.

Da dieses Planverfahren die Stärkung des Ortskerns zum Ziel hat und somit auf die Neuausweisung von Wohngebieten verzichtet werden kann, wird der Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Medium "Boden" unmittelbar Rechnung getragen.

Es werden, soweit möglich, bei Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgelegt, um so den Bodenversiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Da das Plangebiet jedoch den engeren Ortskern mit einem hohen Überbauungsgrad umfaßt, ist eine hohe Versiegelungsrate unvermeidbar.

Bei nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden, um so die natürliche Bodenstruktur vor Veränderungen zu schützen. Gleichzeitig wird empfohlen, bei allen Baumaßnahmen Ober- und Unterboden zu trennen. Der Mutterboden soll vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt werden. Bei möglichen Bodenverunreinigungen ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Bezüglich der Anwendung der §§ 8 a - c BNatSchG ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, daß bei der Umnutzung / Revitalisierung der bestehenden Gebäude keine Eingriffe i. S. v. § 8 a BNatSchG vorgenommen werden, da bestehende Einrichtungen und Anlagen (in vergleichbarer baulicher Kubatur) lediglich im Bestand gesichert oder ersetzt werden.

Die möglichen Eingriffe, welche bei der erstmaligen baulichen Nutzung der ehemaligen Gärten entstehen, sollen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wurden entsprechende Pflanzgebote und -bindungen festgesetzt bzw. Empfehlungen zur Gestaltung von Wegen und Stellplätzen ausgesprochen.

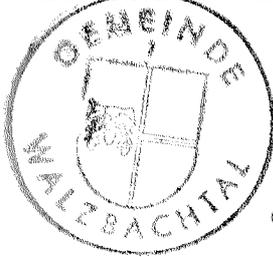
Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die lediglich durch Neubauten ergänzt werden soll, wird ein Grünordnungsplan nicht für erforderlich gehalten.

9. DURCHFÜHRUNG UND REALISIERUNG

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Bereiche, welche durch Straßen, Kanal, Wasser etc. erschlossen sind.

Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig sind (private Wohnwege), müssen diese im Einvernehmen mit den Grundstücksnachbarn von den Eigentümern selbst veranlaßt bzw. durchgeführt werden. Die Gemeinde tritt nicht als Erschließungsträger auf.

Gemeinde Walzbachtal, 23. JAN. 1996



Mahler
Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal

Aufgestellt: Eble/Tr

LANDSIEDLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
Geschäftsstelle Ettlingen, August 95

Ergänzungen Juni 1996
(mit seitlichem senkrechten Strich gekennzeichnet)