



B E G R Ü N D U N G

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet "Kreuzäcker" liegt im Südwesten des Ortsteils Wössingen, an einer bereits ausgebauten Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden : durch eine landwirtschaftlichen Weg

im Osten : durch eine Planstraße

im Süden

u. Westen : durch landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,73 ha.

2.0 Vorhandene Situation

2.1 Topografie

Das Plangebiet ist ein nach Norden geneigter Hang mit Höhenunterschieden von ca. 15 m.

2.2 Flächennutzung und Parzellierung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Die Grundstücke sind überwiegend schmal (8 - 12 m) und ziehen spitzwinklig von der Straße nach Süden. Sie befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Belastungen

Über das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung des Badenwerks. Außerdem ist das Plangebiet in die Wasserschutzzone IIIB der Erlachquellen einbezogen worden. Die Erlachquellen werden derzeit für die Wasserversorgung der Gemeinde nicht mehr herangezogen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Wössingen-Dürrenbüchig.

3.0 Planungsursachen

Innerhalb der Gemeinde Walzbachtal besteht auch weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugelände. Diese Nachfrage beruht we-

niger auf einer Zunahme der Einwohnerzahlen, sondern ist bedingt durch die Vergrößerung der Wohnraumfläche pro Person (siehe hierzu auch die Erläuterung zum Flächennutzungsplan).

Potentielle Bauflächen, die wie hier im Fall "Kreuzäcker" bereits erschlossen sind, sollen daher bevorzugt der Bebauung zugeführt werden.

4.0 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Walzbachtal besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Plan beinhaltet die vorliegende Planung entsprechend.

5.0 Planung

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant.

Die künftige Wohnbebauung ist so konzipiert worden, daß die vorhandenen Grundstücke weitgehend ohne Veränderung bebaut werden können. Dies erspart eine aufwendige Bodenordnung, ermöglicht eine schnelle Realisierung der Bebauung und läßt aber auch für eine Übergangszeit den jeweiligen Grundstücksbesitzern die Fortführung der derzeitigen Bodennutzung.

Auf den schmalen Grundstücken sind Doppelhäuser und Einzelhäuser baulich realisierbar.

Die Gestaltung der Gebäude ist mit Ausnahme des Grundstücks Lgb.-Nr. 4102/1 zur Straße traufständig vorgesehen. Zur Erreichung einer abwechslungsreichen Bauweise auf den unterschiedlich breiten Baugrundstücken wurden Traufhöhen und Dachneigungen sowie Angaben zur Fassade in einen relativ engen Rahmen gefaßt.

Die über das Plangebiet führende E-Freileitung wird so umgelegt, daß sie die überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr berührt (Verlegung parallel zur Straße als Erdkabel). Die Bebauung fügt sich in das Konzept der Planungen für die Flurbereinigung ein.

Am südlichen und westlichen Gebietsrand ist die Neuanlage eines Weges vorgesehen, der die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschließen soll und auch als Zugang zu den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke dienen wird.

6.0 Grünordnung

Das Plangebiet wird relativ exponiert in der Landschaft liegen. Insbesondere von Südwesten wird die künftige Bebauung weit sichtbar sein, wenn nicht entsprechende Bepflanzungen für eine stärkere Einbindung sorgen werden. Es ist daher eine intensive Ortsrandbepflanzung vorgesehen, die mit der Fertigstellung der Gebäude für eine Eingrünung sorgen soll. Die Gartengrundstücke sollen verstärkt in der Form von Obstbaumwiesen angelegt und genutzt werden.

Auch zum Straßenraum hin muß auf den privaten Grundstücken die Überbauung durch einige großkronige Bäume ausgeglichen werden. Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in den Vorflutern zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde angeschlossen. Hierbei ist beabsichtigt, Kanal, Wasser und Stromkabel in einen separaten Streifen parallel zur Straße zu verlegen, um die fertige Straße nicht durch dauernde Anschlussarbeiten jeweils neu aufzureißen und dann flicken zu müssen. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Durch die Bebauung sollten keine wesentlich höheren Abflüsse im Walzbach auftreten. Ein eventuell notwendiger Ausgleich kann durch zusätzliche Rückhalte- oder Retentionsräume geschaffen werden.

8.0 Planstatistik

Größe des Plangebietes	1,73 ha (100 %)
Baufläche	0,72 ha (41 %)
Gartenfläche	0,98 ha (57 %)
landw. Wegegrundstück im Westen	0,03 ha (2 %)

Es werden ca. 15 Wohneinheiten neu entstehen (1,5 Wohneinheiten pro Gebäude).

Städtebauliche Kosten entstehen durch die Planung nicht.

Walzbachtal, 21. April 1988

Mahler
Mahler
Bürgermeister