

BEBAUUNGSPLAN "LEHREN"

Begründung

Häske
Reg.-Amtmann



1. Veranlassung zur Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohn- und Mischbauflächen veranlaßte die Stadt Rosenfeld/Stadtteil Isingen im Gewann "Lehren" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für die Erweiterung und Neuerschließung von Wohn-Mischbauflächen bietet sich nach dem Konzept des Flächennutzungsplans das vorgesehene Gelände an.

Der Stadtteil Isingen besitzt für eine Wohnbebauung nur noch einen Bauplatz.

Aus diesem Grund sieht sich die Stadt gehalten, neues Bauge-lände auszuweisen.

2. Einführung in die überörtliche Planung

Flächennutzungsplan - Abgrenzung

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Rosenfeld ist seit dem 16. November 1984 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich ist so gewählt worden, daß die bestehenden, zum Teil bebauten Grundstücke im Bereich des Altortes entlang der Ortsdurchfahrt K 7128 nicht berührt werden.

Im Westen wurden zur Abgrenzung die bestehenden Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Geislinger Straße aufgenommen.

Im Süden und Osten bildet der Feldweg Nr. 204 an der Hangkante die natürliche Grenze.

Im Norden wurde als Grenze der Feldweg Nr. 195 und die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 81/2, 81/1 und 78 aufgenommen.

Eine Erweiterung in nordöstlicher Richtung ist möglich.

3. Überlegung zur Planung - Gestaltung und baulichen Nutzung

Trotz der verkehrsgünstigen Lage ist im vorgesehenen Baugebiet ein ruhiges Wohnen möglich.

Diese Vorstellung wurde durch die ausgewiesene Straßenplanung mit den geplanten Wohnwegen sowie dem gewählten Straßenquerschnitt mit bindender Durchgrünung erreicht und unterstützt.

Die Haupteerschließung des Neubaugebietes erfolgt über die geplante Straße "A". Diese wird angebunden im Westen an die Geislinger Straße.

Die restliche Erschließung wurde als Straßenfläche, reine Wohnwege mit höhengleichen Gehwegen, geplant. Gleichzeitig kann diese Fläche als Spielstraße genutzt werden.

Der Planung liegt dabei die Vorstellung zugrunde, daß "Spielstraßen" gewisse Kommunikationsfunktionen innerhalb des Wohngebietes übernehmen.

Da sich der Verkehr bei den Wohnwegen auf reinen Anliegerverkehr beschränkt, erscheint die Vereinbarkeit beider Nutzungen vertretbar und mit der möglichen Anordnung einer verkehrsberuhigten Zone bei entsprechendem Straßenausbau den heutigen Vorstellungen günstig.

Ein Teil (ca. ein Drittel) des Baugebietes wurde als Mischgebiet eingeschossig ausgewiesen, um der Nachfrage im ländlichen Raum Rechnung zu tragen.

Die Restflächen sind als allgemeines Wohngebiet geplant.

Das gesamte Baugebiet wurde so aufgeteilt, daß teilweise größere und teilweise kleinere Bauplätze ausgewiesen werden mit Bauplatzgrößen zwischen 600 und 900 m². Die Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung und als Dachform Satteldach werde so gewählt, daß eine optimale Besonnung und möglichst wenig gegenseitige Beeinträchtigung und somit ein "intimes Wohnen" erreicht wird.

Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet beträgt im östlichen Teil zwischen 30° und 38°, im mittleren Teil zwischen 33° und 42° und im angrenzenden Teil des Altortes zwischen 38° und 48°.

Kinderspielplätze wurden bewußt in der ländlichen Gegend nicht ausgewiesen.

4. Angaben zur Erschließung - Verkehr - Entwässerung - Wasserversorgung und Baugrund

Verkehrssystem

Das gesamte Neubaugebiet wird über die geplante Straße "A" mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8 m erschlossen. Diese ist gegliedert in eine Fahrbahnbreite von 5 m, einen Sicherheitsstreifen von 0,30 m sowie einen Gehweg von 1,50 m und dazwischenliegenden Grünstreifen/Parkstreifen von 1,35 m.

Die Wohnwege "B" und "C" sind mit einer Gesamtbreite (Kronenbreite) von 6,30 m geplant. Diese Breite teilt sich auf in einen Sicherheitsstreifen von 0,30 m, einer Fahrbahn mit 4,50 m und einem höhengleichen Gehweg mit 1,50 m.

Entwässerung

Die Entwässerung ist als Mischsystem vorgesehen.

Die Gesamtsituation ist in beiliegendem Lageplan M 1 : 2500 ersichtlich. Das gesamte Gebiet wird über die geplante Straße "A" zur OD - Geislinger Straße - hin entwässert.

Die bestehenden Kanäle sind zur Aufnahme des Abwassers ausreichend dimensioniert (s.AKP).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert. Das Baugebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von 606 m ü NN.

Der für den Wasserdruck zuständige Hochbehälter am Schönbergweg besitzt einen Wasserspiegel von 639,75 m ü NN.

Baugrund

Die Bauflächen liegen im Bereich des Lias Alpha.

Bei diesem Baugrund ist aufgrund der heutigen Technik keine Schwierigkeit bezüglich der Fundierung zu erwarten.

5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wird auf der östlichen und nördlichen Seite des Baugebietes ein durchgehender Grüngürtel ausgewiesen, welcher die bestehende Begrünung ergänzt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet ist eine Umlegung notwendig. Vorverhandlungen mit den Grundstückseigentümern haben stattgefunden.

7. Erschließungskosten

Folgende Erschließungskosten fallen an:

Sie sind lediglich als überschlägig ermittelte Summen zu verstehen und basieren auf den zur Zeit etwa gültigen Preisen.

Kanalisation		420.000,-- DM
Wasserversorgung		235.000,-- DM
Straßen- und Wegebau		<u>940.000,-- DM</u>
Gesamte Erschließungskosten	ca.	1.600.000,-- DM =====

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha. Die Anzahl der Bauplätze beträgt im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ca. 26, im Bereich des Mischgebietes 11 und im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 Plätze.

Ausgefertigt!

Rosenfeld, den 09. März 1989

