

Bebauungsplan "Bulzen III" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Bulzen III" mit einer Größe von 1,3 ha wurde 1980 genehmigt. Derzeit sind lediglich 5 Gebäude (10 % der möglichen Bebauung) erstellt. Das im Zentrum von Spaichingen liegende Wohngebiet befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Nachdem sich Ende 1988 die privaten Eigentumsverhältnisse geändert haben, wird eine geringfügige Bebauungsplanänderung und -erweiterung (um ca. 0,12 ha) erforderlich. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

2. Maß der baulichen Nutzung und Dachform

Die Gebäudekubaturen mit bis zu 4 Geschossen und Flachdach werden auf 3 Geschosse reduziert, wobei das dritte Vollgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Alle Hauptgebäude erhalten Dachformen, die im Rahmen der zulässigen Dachneigung (30 - 45 Grad) frei gestaltet werden können.

3. Stellplätze und Garagen

Auf die geplanten Tiefgaragen wird verzichtet. Das Unterbringen der PKWs in Tiefgaragen wäre zwar städtebaulich zu begrüßen, läßt sich jedoch wirtschaftlich nicht vertreten. Das Plangebiet befindet sich im früheren Primverlauf und weist einen sehr schlechten Baugrund mit hohem Grundwasserstand auf. Dies war ein Hauptgrund für das lange Brachliegen der Baufläche. Aus diesem Grund wird vom Wasserwirtschaftsamt Rottweil empfohlen, die Höhenlage der Gebäude so festzulegen, daß bei Hochwasser keine Schäden auftreten können. Es wird die Ausführung von wasserdichten Wannen für die Kellerbereiche empfohlen.

Die Garagen und Stellplätze werden nun oberirdisch angelegt, wobei je Wohneinheit mindestens eine Garage vorzusehen ist. (1,5 Stellplätze oder Garagen je WE, bei Geschossbauten).

4. Zusätzliche Erschließungsanlage

Durch den Wegfall der Tiefgaragen wird für den südwestlichen Planbereich ein zusätzlicher 4,00 m breiter Erschließungsweg, von der Robert-Koch-Straße her, erforderlich.

Die Trasse ist weitgehend mit dem im Unterbau bestehenden Weg parallel zur Eisenbahn identisch und wird bis an den Geltungsbereich ausgebaut. Am Wegeabschluß sind auf städtischem Grundstück 5 Reservegaragen ausgewiesen.

5. Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Geltungsbereichserweiterung wird im Süden und Westen vorgenommen. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt (vorwiegend Parzelle 525).

6. Schutz von Bäumen

Auf den Parzellen 524/31 und 524/33 werden 7 größere Weiden nachträglich unter Schutz gestellt. (Südliche Baumgruppe). Die bis jetzt im gültigen Bebauungsplan geschützte Pappel auf Parzelle 524/35 ist zwischenzeitlich abgestorben.

7. Kanal- und Leitungsverlegung

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, wird es erforderlich, eine Wasser- und Gasleitung auf der Parzelle 524/35 zu verlegen. Die Kosten hierfür übernimmt die Stadt Spaichingen bzw. das Gaswerk Rottweil. Die Verlegung der Entwässerungsleitung auf Parzelle 524/34 übernimmt der Bauträger als Verursacher.

In den ausgewiesenen Leitungsrechten können alle erforderlichen Leitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom usw.) mitverlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination wird erforderlich...

Bei der Änderung wurde auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen, indem die Baukörper im Süden und Westen weiter von den Wohnhäusern der Europastraße weggerückt wurden und die Geschoszahl reduziert ist. Der Fahrverkehr zur Gebietserschließung wird aus der Robert-Schumann-Straße ferngehalten.

Teufel

Teufel
Bürgermeister *Te*

