



EPA Architektengruppe
Volker M. Mayer + Partner
Ameisenbergstraße 30 D - 7000 Stuttgart 1
Telefon (0711) 43 78 64

Bebauungsplan BULZEN III / Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur weiteren Bereitstellung von Bauplätzen für zentrumsnahes Wohnen hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 19.3.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet BULZEN III beschlossen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und Rechtsverhältnisse

Im Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist dieses Gebiet zur Wohnbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Europastraße im Osten, Konrad Adenauer Straße im Süden, Robert Schumann Straße und die Parzelle 525 im Westen und dem Feldweg Nr. 8 im Norden.

Für das Plangebiet wurden in den früheren Jahren schon Planungen vorgelegt, die jedoch nicht bis zur Rechtskräftigkeit bearbeitet wurden.

3. Bestand und Grundstückssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und eben. Das Grundstück wird von Südwest nach Nordost von der Bachdole des Unterbaches durchquert. Außerdem verlaufen über das Grundstück noch 2 Hauptsammler der Abwasserbeseitigung.



Die Baugrundverhältnisse sind zur Bebauung mit Wohnhäusern geeignet, müssen jedoch noch durch ingenieur-geologische Gutachten geprüft werden.

Die Grundstücke befinden sich bis auf eine kleine Restfläche an der Konrad Adenauer Straße, die in städtischem Besitz ist, in privater Hand.

4. Bebauung und bauliche Eingliederung

Für das Plangebiet sind 2 Geschossbauten mit zusammen ca. 23 Wohneinheiten, 11 Reihenhäuser und 8 Gartenhofhäuser, die in Hausgruppen zusammengebaut sind, vorgesehen. Der Entwurf sieht eine stark gegliederte Bauweise vor.

Die Geschossbauten und die Gartenhofhäuser erhalten Flachdächer. Für die Reihenhausbauweise sind Satteldächer vorgesehen, die mit pultartigen Aufbauten versehen und räumlich zusammengefaßt sind, sie bilden somit einen Übergang zwischen der Flachdachbebauung im angrenzenden Baugebiet BULZEN II, Süd, und dem nahen nördlichen Stadtkern mit seiner Satteldachbebauung.

5. Erschließung

a) Fahrverkehr und ruhender Verkehr

Der fahrende Verkehr wird aus dem Plangebiet ferngehalten.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden am Rande des Gebietes als Tiefgaragen und offene Garagen- oder Stellplätze ausgewiesen.

b) Fußwege

Durch das Gebiet sind Fußgängerverbindungen geplant, die an vorhandene Fußwege in bestehende Baugebiete und öffentliche Grünzonen anschließen.



c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist gesichert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da die Einleitung in das öffentliche Kanalsystem mit Anschluß an die Kläranlage gegeben ist.

d) Erschließungskosten

Die inneren Erschließungskosten werden vom Bau-träger selbst getragen, daher erübrigt sich eine detaillierte Aufstellung dieser Kosten.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 15. Juni 1979

EPA ARCHITEKTENGRUPPE
MAYER + PARTNER



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 7. Mai 1980
Landratsamt
i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Müller', written over the official stamp.