

155.23

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Begründung zum Bebauungsplan Schwampenbühl

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet in geordnete Bahnen lenken zu können und um der Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung entgegen zu kommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schwampenbühl beschlossen.

Im Plangebiet soll eine Wohngebietserweiterung ausgewiesen werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Stadt Spaichingen besteht ein Flächennutzungsplan (Entwurf). Der Flächennutzungsplan weist in dem hier überplanten Gebiet die Erweiterung einer Wohnbebauung aus.

Das Plangebiet wird umgrenzt vom Rohrentalgraben im Südosten, vom ehemaligen Heubergbahngelände im Nordosten, von der Parzelle 4212 im Nordwesten und vom Feldweg FW 375/1 im Südwesten.

3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet bestand bisher weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan.

4. Bestand

Das unbebaute Plangebiet weist topographisch ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Der Baugrund ist zur Bebauung von Wohnhäusern geeignet. Die Grundstücke befinden sich zu ~ 90 % in städt. Besitz. Ein bodenrechtliches Verfahren wird in einem Teilgebiet erforderlich (Umlegungsverfahren).

5. Erschliessung

a) Fahrverkehr

Das Gebiet wird mit 6,50 m und 7,50 m breiten Erschliessungsstrassen und einseitigen Gehwegen erschlossen. Die innere Erschliessung erfolgt mit 5,50 m breiten Strassen und einseitigen Gehwegen sowie mit 3,00 m Fuss- und Fahrwegen.

b) ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschliessungsanlagen im Wohnbereich teils auf den Baugrundstücken, teils auf privaten Gemeinschaftsflächen, die vom öffentlichen Verkehr durch öffentliche Grünflächen abgeschirmt sind, ausgewiesen.

c) Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Die Entwässerung kann an einen zur Ortskläranlage führenden Kanal angeschlossen werden. Mit den Erschliessungsarbeiten wird voraussichtlich Mitte 1973 begonnen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich logisch an den baulichen Bestand an und wird später entsprechend dem Flächennutzungsplan durch die beiden Anschlussgebiete sinnvoll arrondiert.

Die freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäude ordnen sich städtebaulich harmonisch in die leichte Hanglage. Durch das Einschieben einer zur Bebauung nicht nutzbaren Fläche, die vorläufig landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich des Rohrentalgrabens, wird zu der südlichen 2-geschossigen Bauweise der oberen Grabenstrasse der nötige Abstand gehalten.

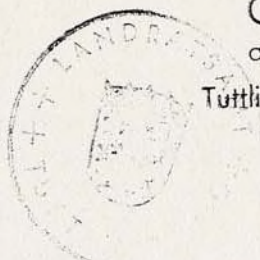
7. Erschliessung

Folgende Anlagen sind für eine wirtschaftliche Erschliessung des Plangebietes notwendig:

1. Strassenbau	DM 890.000.--
2. Geh- und Fusswege	DM 250.000.--
3. Strassenbeleuchtung	DM 120.000.--
4. Kanalisation	DM 520.000.--
5. Wasserversorgung	DM 150.000.--

Spaichingen, den 15. Mai 1973

Teufel
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tuttingen, den 29. Okt. 1974
Landratsamt

I. A.

Frey