

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "IM EINFANG"

in Hüfingen, Stadtteil Sumpfohren

1. PLANUNGSGEBIET

1.1 Abgrenzung des Planungsgebietes (Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Osten durch die vorhandene Ortsstraße Hofenweg
- im Süden durch vorhandene, landwirtschaftliches Grünland
- im Westen durch vorhandene Bebauung sowie teilweise landwirtschaftliches Grünland
- im Norden durch die an der K 5741 vorhandenen Bebauung (Dorfstraße)

1.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und bisherige Nutzung

Das Planungsgebiet umfaßt das bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flurstück Lgb.Nr. 69 in einer Länge von 114 m und Breite von 64 m i. M.

2. Erwägungen zum Aufstellungsbeschluß

Die Erschließung dieses Baugebietes wird durch die Nachfrage von Bauwilligen für den Eigentumswohnungsbau erforderlich, da keine städt. Neubauflächen mehr vorhanden sind. Im wesentlichen sollen die erschlossenen Baugrundstücke den einheimischen Bauwilligen zur Verfügung stehen.

Im Sinne einer geordneten Entwicklung - vor allem im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung im Norden und Westen - ist ein einheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich, da den dörflichen Charakter wahrt und eine Abrundung zur angrenzenden freien Landschaft gestaltet.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

3. Eingriff-Ausgleichs-Bilanz

Das künftige Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 80 ar.
Sie gliedert sich wie folgt auf:

- | | |
|--------------|--------------|
| - Straßen | ca. 732 qm |
| - Bauflächen | ca. 6 353 qm |

An Kompensationsmaßnahmen im Gebiet sind entsprechende Pflanzgebote vorgesehen. Eine Minimierung der Eingriffe findet durch folgende Maßnahmen statt

4. Städtebauliches Planungskonzept

4.1 Gliederung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Alle Bauflächen sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, so daß keine Probleme bezüglich der Emmissionswerte aus den angrenzenden landw. Betrieben entstehen können.

4.2 Verkehrserschließung

Die ausgewiesene Fläche wird über die Anbindung an den Hofenweg mit einer Wendeplatte am südwestlichen Bereich des Baugebietes erschlossen. Die geplante Straßenführung fügt sich günstig in die topographische Situation ein. Die geplante Straße ist für Begegnungsverkehr ausgelegt und soll im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgebaut bzw. gestalten werden, die maximale Steigung wird voraussichtlich 6,5 % betragen.

Das Straßenkonzept wurde so konzipiert, daß die Erschließung eines weiteren Baugebietes im südlichen Teil zu einem späteren Zeitpunkt problemlos möglich ist.

4.3 Bebauungskonzept

Vorrangige Entwurfskriterien sind

- Mögliche einheitliche Fortsetzung der vorhandenen Bebauung nach Süden
- Mehrheitliche Orientierung der Satteldächer nach Süden und Südwesten, um aktive Energiegewinnung zu ermöglichen.
- Bildung von übersichtlichen und differenzierten Freiräumen im privaten Bereich
- Möglichst problemlose Einfügung der Baukörper in die topographische Situation.
- Abrundung der dörflichen Bebauung und Bewahrung des Dorfbildes.

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des Bebauungskonzeptes (s. Bebauungsvorschlag) tendiert vorwiegend zur Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der angrenzenden vorhandenen Bebauung.

5.2 Begrenzung der Frist- und Traufhöhen

Mit der Begrenzung der Firsthöhen soll eine einheitliche Höhenentwicklung des gesamten Gebietes gesichert sein, größere gegenseitige Verschattungen verhindert werden und der Charakter der bestehenden Bebauung gewahrt bleiben. Mit dem Bezug der Firsthöhen auf die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe, dies ist wiederum auf das vorhandene Gelände bezogen- wird eine möglichst flexible Handhabung für alle am Bau Beteiligten erreicht.

5.3 Stellplätze und Garagen

Mit den Festsetzungen des Bebauungspalnes wird auch angestrebt, möglichst viele Grünflächen zu erhalten und zu gestalten. Dies trägt besonders zur Steigerung des Wohnwertes bei. Aus diesem Grunde werden die entsprechenden Festsetzungen zur Lage von Garagen und zu den Belägen von Stellplätzen von Vorfahrten getroffen.

5.4 Bepflanzungsvorschriften

Bezüglich der Fassadenbegrünung und bezüglich der Bepflanzung wird auf eine Vielzahl von Wirkungen im städtebaulicher, ökologischer, aber auch ökonomischer Hinsicht hingewiesen.

- Die Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes
- Die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes
- Die Schaffung zusätzlicher Grünflächen
- Die Rückgewinnung von Grünflächen als Kompensationsmaßnahme
- Die Verbesserung des Kleinklimas

5.5 Gebäudebeheizung

Mit den Festsetzungen soll in Verbindung mit den erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen die Umweltbelastung reduziert und Energie eingespart werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserleitung versorgt. Auf Grund der vorhandenen Kapazitäten kann die Wasserversorgung als gesichert angesehen werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Die Entsorgung kann somit als gesichert angesehen werden.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die einheitliche Regelung des Landkreises Schw.-Baar.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt dem Kraftwerk Laufenburg und ist als gesichert anzusehen.

7.0 Flächenermittlung

Hinweis:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches und die Flächen der mit Arbeitsnummern bezeichneten und vorgeschlagenen Parzellen sind ca.-Werte (zeichnerisch aus Entwurfsplan ermittelt).

7.1 Nettowohnbauland (MD)

Parzelle Nr.	1	ca. 576 qm	
	2	ca. 690 qm	
	3	ca. 720 qm	
	4	ca. 709 qm	
	5	ca. 609 qm	
	6	ca. 553 qm	
	7	ca. 730 qm	
	8	ca. 677 qm	
	9	ca. 586 qm	
	10	ca. 594 qm	
Gesamt		ca. 6 544 qm	(89,94 %)

7.2 Öffentliche Flächen

Planstraße A incl. Wendepalte	ca. 7 244 qm	(10,07 %)
-------------------------------	--------------	------------

7.3 Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 7 267 qm (100 %)

7.4 Besiedlungsdichte

Geschätzte Anzahl der Wohneinheiten je Baugrundstück	2 WE
Gesamt	20 WE
á 3 Einwohner	60 EW
Besiedlungsdichte	ca. 83 EW/ha