

8. Strukturdaten

Gesamtfläche	ca. 7.207 m ²
Fläche WA	ca. 5.061 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 609 m ²
Verkehrberuhigter Bereich + öffentliche Stellplätze	ca. 690 m ²
Verkehrsgrün	ca. 149 m ²
Private Grünfläche	ca. 230 m ²
Fläche öffentliche Gehwege	ca. 468 m ²



C. Christ

5. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Quartier vorhandenen Wohnnutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Traufhöhe und der Geschossigkeit definiert, um eine maßvolle Verdichtung zu erreichen, die sich in die Maßstäblichkeit der Umgebung einfügt.

Zur Realisierung von ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden als Doppelhaus und/oder Einzelhaus wird eine offene Bauweise definiert.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen, umgebenden Straßen (Krummer Weg, Guttenbrunnweg und Siebenbürgenstraße) sowie über eine neu herzustellende Stichstraße (ausgehend von der Siebenbürgenstraße) erschlossen. Über einen Fußweg wird diese Stichstraße in östlicher Richtung an den Krumpfen Weg angeschlossen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Die öffentlichen Stellplätze werden straßenbegeleitend in Form von Längs- und Senkrechtstellplätzen ausgewiesen.

6. Gestaltungsfestsetzungen

In den Örtlichen Bauvorschriften wird ein gestalterischer Rahmen definiert, um ein homogenes Erscheinungsbild im Hinblick auf

- Fassadengestaltung / Farbigkeit
- Dachgestaltung (Dachform / Dacheindeckung)

zu erreichen.

Darüber hinaus werden Regelungen für Werbeanlagen und Automaten sowie Einfriedigungen getroffen, um negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden.

Für die westlich der Erschließungsstraße „Krummer Weg“ vorgesehenen Häuser hat sich der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet, ein mit der Stadt abgestimmtes Gestaltungskonzept umzusetzen.

7. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltprüfung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht erforderlich.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Guttenbrunnweg/Krummer Weg“

Städtebaulicher Entwurf vom 17.07.2009

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13a BauGB.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Biberachs, im Stadtteil „Weißes Bild“. Es wird begrenzt durch den Krumpfen Weg im Osten, den Guttenbrunnweg im Norden, die Siebenbürgenstraße im Westen und eine vorhandene Bebauung im Süden.

2. Planungsanlass/Planungsstand/Planungserfordernis

Die Eigentümer des zu beplanenden Grundstücks (Flst. 1886) beabsichtigen, das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Für die betreffende Fläche existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Siebenbürgenstraße – Krummer Weg“ vom 29.03.1969. Dieser Bebauungsplan formuliert hinsichtlich Erschließung und Haustypologie nicht mehr zeitgemäße Planungsziele, und begründet demzufolge eine Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere die Ausweisung privater Erschließungsanlagen sowie die Festsetzung von Haustypen (Geschossbau und schmale Reihenhäuser mit Garagenhöfen), lassen Konflikte erwarten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Guttenbrunnweg/Krummer Weg“ und der Ausweisung öffentlicher statt privater Verkehrsflächen ausgeräumt werden können.

3. Gegenwärtige Situation

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker/Wiese).

4. Planungsziele

- Aufhebung der Festsetzungen für private Erschließungsanlagen stattdessen Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen
- Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- Ausweisung von überbaubaren Flächen zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern