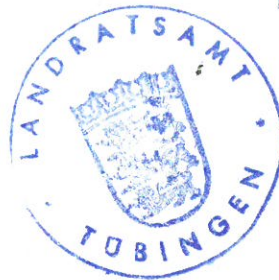


KREIS : TÜBINGEN
GEMEINDE : AMMERBUCH
GEMARKUNG : BREITENHOLZ

Genehmigt

Tübingen, den 18. Dez. 1984
Landratsamt



ANLAGE

zum Bebauungsplan

"OBERE HEILIGENGASSE"

1.) Vom Gemeinderat am 24.7.1984 in dieser Fassung gebilligt
und die öffentliche Auslegung beschlossen

Ammerbuch, den 30. Juli 1984

Bayer
Bayer

Bebauungsplan "OBERE HEILIGENGASSE" in Ammerbuch - Breitenholz

Textliche Festsetzungen

I B E G R Ü N D U N G

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256 und die Änderung nach dem Gesetz zur Beschleunigung vom Bauvorhaben vom 6. 7. 1979 (BGBl. I Seite 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. 11. 1983 (BGBl. Nr. 24 Seite 770).

2. PLANUNGSANLASS

Im Gemeindeteil Breitenholz wurden bisher zwei Baugebiete ausgewiesen. Diese waren im Jahr 1970 das Gebiet "BRUNNÄCKER". Hier wurden 19 Bauplätze neu erschlossen und im Jahr 1973 das Gebiet "UNTERE HEILIGENGASSE" mit 18 Bauplätzen und einem Platz für den Kindergarten. Beide Baugebiete sind heute weitestgehend überbaut. Die Gemeinde Ammerbuch besitzt im Gemeindeteil Breitenholz keine Baugrundstücke mehr. Die wenigen freien Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll hauptsächlich den ortsansässigen Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, in ihrem Gemeindeteil bauen zu können.

In Breitenholz besteht der dringende Bedarf von Baugrundstücken für den familiengerechten Wohnungsbau. Wenn die Gemeinde selbst und andere private Grundstückseigentümer keine Baugrundstücke mehr anbieten können, bewirkt dies eine unerwünschte Abwanderung hauptsächlich junger Familien in Umlandgemeinden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des im Vorentwurf vorliegenden Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan kann noch nicht zur Genehmigung vorgelegt werden, da u. a. die Frage der B 28 neu noch nicht geklärt werden konnte.

Weiter entspricht der Bebauungsplan der Regional- und Entwicklungsplanung für die Gemeinde Ammerbuch.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke am nordwestlichen Ortsrand von Breitenholz. Er wird begrenzt im Süden durch die Flurstücke 45, 46, 47/1, 49/1, 50 und 51. Im Westen durch die Flurstücke 1123 und 1124. Im Norden durch die Flurstücke 1127, 1129/1, 1129/2 und den best. Weg Nr. 1131. Im Osten wird er begrenzt durch die best. Märzstraße.

Insgesamt umfaßt der Planbereich eine Fläche von 1,73 ha, die sich wie folgt aufgliedern:

- 1,36 ha allgemeines Wohngebiet
- 0,02 ha Fläche für einen Kinderspielplatz
- 0,35 ha Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Ziel der Plankonzeption ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für ein familiengerechtes Wohnen in Form von freistehenden Eigenheimen, Doppelhäusern und einer Hausgruppe.

Die Gebäude, die nördl. der verlängerten Forsthausstraße errichtet werden sollen, bilden den künftigen nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Um diesen Ortsrand zu betonen, sind hier in einer verdichteten Bauweise mit höheren Trauf- und Firsthöhen neben zwei Doppelhäusern eine Hausgruppe mit drei Einheiten vorgesehen.

Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschliessen und um eine gefälliges Ortsbild zu gewährleisten, sind Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Äussere Erschliessung:

Die äussere Erschliessung erfolgt über die Heiligengasse und die Forsthausstraße.

Innere Erschliessung:

Die Wohnquartiere werden über die verlängerte Forsthausstraße, die Märzenstraße und einen Stichweg erschlossen.

Fußgänger:

Die geplanten Straßen erhalten einen einseitig angebauten Fußweg. Weiter führt ein Fußweg von dem best. Fußweg, der die Märzenstraße mit der Raiffeisenstraße verbindet, zum geplanten Stichweg. Vom Stichweg und von der verlängerten Forsthausstraße führen Zugangswege zum Spielplatz. Diese Wege sind Bestandteil des Spielplatzes.

7. BÖSCHUNGEN

Die durch die Herstellung der Erschliessungsanlagen entstehenden Böschungen (Abgrabungen) werden auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt. Dadurch werden diese Böschungflächen zur Berechnung der baulichen Nutzung herangezogen und bringen somit Vorteile für diese Grundstückseigentümer.

8. VER- und ENTSORGUNG

Die Erschliessung des Gebiets ist gesichert. Durch die topographische Lage ist die Abwasserbeseitigung durch Ausnützung des natürlichen Gefälles möglich. Ein Anschluss an die Sammelkläranlage ist ebenfalls gegeben.

9. MASSNEHMEN DER BODENÖRDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Massnahmen der Bodenordnung erforderlich:
 Das künftige Baugebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegenschaftlich in schmale, lange Grundstücke parzelliert. Zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücksflächen für die Erschliessungsanlagen sowie zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke ist daher ein Umlegungsverfahren gemäss § 45 ff. BBauG durchzuführen.

10. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Für die Herstellung der Erschliessungseinrichtungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßen und Gegflächen	ca	250.000,--	DM
Ver- und Entsorgungsnetz für Wasser, Strom und Kanalnetz	ca	290.000,--	DM
<hr/>			
Kostenaufwand insgesamt	ca	540.000,--	DM




Die Finanzierung des gesamten Kostenaufwands erfolgt durch Heranziehung aller Beteiligten im Rahmen der geltenden Beitragssatzungen. Die auf die Gemeinde entfallenden Kosten werden im Rahmen des Haushaltsplanes 1984 und später finanziert.

11. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet wird dringend benötigt. Mit dem Bau der Erschliessungsanlagen, Ver- und Entworgungsleitungen soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

II ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 20 BauNVO) Das Mass der baulichen Nutzung wird im Planbereich bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Eintragung im Lageplan
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 = Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
 = Nur Doppelhäuser in offener Bauweise
 = Nur Hausgruppen in offener Bauweise
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)Nr.2 BBauG) Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.5 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind festgesetzt (siehe Lageplan). Von den festgesetzten EFH's kann um ± 25 cm abgewichen werden. Weiter dienen sie als Bezugshöhe zur Ermittlung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG) Garagen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen nach § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.8 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b BBauG) Pflanzgebot (pfg)
Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

