

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung zum Bebauungsplan "Oberer Hof" in Fichtenberg-Erlenhof

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Erlenhof ist ein Teilort der Gemeinde Fichtenberg. In genehmigten Bebauungsplänen stehen für den Ort keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Der Hauptort Fichtenberg ist gemäß Regionalplan (Entwurf) als Wohnsiedlungsschwerpunkt mit verstärkter Wohnsiedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung kann sich jedoch nicht ausschließlich auf den Hauptort konzentrieren. Es ist ein kommunalpolitisches Anliegen, daß Wohnungsbau auch in den Teilorten möglich sein muß.

Gemäß Wohnungsbauerleichterungsgesetz soll der Bebauungsplan "Oberer Hof " der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Er wird daher vor der Fortschreibung aufgestellt, die Flächen werden bei der folgenden Gesamtfortschreibung berücksichtigt.

Das Plangebiet "Oberer Hof" befindet sich westlich im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Eine spätere Erweiterung ist möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 32 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 31 und Nr. 236.

3. Flächenbedarf

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,08 ha. Davon entfallen auf:

- Verkehrsfläche ca. 0,13 ha
- öffentliche Grünfläche ca. 0,38 ha
- Nettobaupläche ca. 0,57 ha

Insgesamt sollen 8 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden mit einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 700 qm.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Um den hier beabsichtigten Wohngebietscharakter zu erhalten, sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In Anpassung an die topographischen Gegebenheiten und der Ortsrandlage wird eine max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt, wobei jeweils ein Vollgeschoß im Dachgeschoß anzuordnen ist.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser in Anpassung an die vorhandene Bebauung.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude oder Doppelhaushälfte begrenzt. Mehrfamilienhäuser sind in Anpassung an die angrenzende Bebauung und des dörflich geprägten Erscheinungsbildes nicht zulässig.

Desweiteren werden die Außenwandhöhen und Firsthöhen beschränkt, sowie die Stellung der Gebäude (Hauptfächstrichtung) verbindlich vorgeschrieben.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Anpassung an die angrenzende Bebauung und unter Beachtung der Ausbaubarkeit des Dachgeschosses wird die Dachneigung in einer Spanne von 38° bis 48° festgesetzt. Dachaufbauten sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in ihren Ausmaßen beschränkt. Zudem sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig.

Die bestehende Geländeformation soll grundsätzlich erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig und sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Dies gilt auch für die an die Gebäude anschließenden Flächen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der "Staffelhalde". Die Haupterschließungsstraße erhält eine Breite von 6,5 m (unter Berücksichtigung der Anbindung möglicher weiterer Bauabschnitte und der Andienung von Sportplatz/Vereinsheim) und wird anschließend auf 5,00 m zurückgenommen.

Die Straße ist insgesamt als gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. Eine Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) erfolgt nicht. Dies kann bei der Bauausführung festgelegt werden.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung. Das Wohngebiet soll an die Kläranlage Fichtenberg angeschlossen werden. Ein Teilabschnitt bis zum Diebachtstaubecken und ein Gesamtplan sind vorhanden.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVS. Die Betonmaststation wird durch eine Kabelumspannstation ersetzt. Der Standort (Fläche 4x4 m) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

Die Kabelumspannstation muß ein Satteldach erhalten.

9. Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

10. Grünordnung

Das Baugebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Erlenhof, einer ländlich geprägten Ortschaft mit herkömmlichen Streuobstbeständen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baumbestände. Der Bereich wirkt vom Erscheinungsbild her "ausgeräumt".

Im östlichen Bereich bildet sich ein Wasserlauf, an dem sich vereinzelt Gehölze (Weiden) befinden. Nähere Einzelheiten bezüglich des Wasserlaufes wird die Gemeinde mit dem Wasserwirtschaftsamt abklären.

Um das Wohngebiet optisch an den Ort anzubinden und den Nord- und Westrand grünplanerisch auszubilden werden Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

Auf öffentlicher Grünfläche werden im Einmündungsbereich entlang der Erschließungsstraße Laubbäume als Hochstämme festgesetzt, um somit den künftigen "Eingangsbereich" auch optisch auszubilden (*Carpinus betulus*, *Hain-Buche*).

Um eine Abgrenzung gegenüber der westlich angrenzenden offenen Landschaft zu erzielen, sowie die Wohnbebauung gegenüber dem Sportplatz optisch abzuschirmen, werden Bepflanzungen mit Laubhochstämmen festgesetzt (*Acer campestre*, *Feld-Ahorn*).

11. Kinderspielplatz

Ein Spielplatz ist berücksichtigt.

12. Vereinsheim, Sportplatz

Der bestehende Sportplatz wird nach Westen verschoben und mit vorgenannten Laubhochstämmen eingegrünt. Sportplatz, Kinderspielplatz und Vereinsheim werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenzen im Süden berücksichtigen eine Erweiterung des Vereinsgebäudes.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das benötigt Bauland wird von der Gemeinde freihändig oder durch Flächentausch erworben.

Fichtenberg, im Dezember 1994

gez. Miola (Bürgermeister)