

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LEHEN"

### Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4000 m<sup>2</sup>. Es schließt sich unmittelbar südlich an die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Schlatt an.

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten von der Langenarger Strasse, im Süden von der gewerblich genutzten Lagerhalle im Lehen, im Westen von der Talstrasse.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 1465/8, 1465/7, 1466/2, 1463/2, Teilflurstücke 1419, 1466 und 1528/3.

### Bauleitplanung:

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es füllt eine Lücke zwischen bestehenden Bebauungen im Norden und im Süden. Es ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Festsetzung des Gebietes ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Nachdem in der Gemeinde weiterhin dringender Bedarf nach Wohnbauland besteht, wird das Planvorhaben nach dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, BauGB-MaßnahmenG) durchgeführt.

### Grundzüge der Planung:

Um dem dringenden Bedarf nach Wohnbauland zu entsprechen, wird das Plangebiet nach der Vorgabe im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung ökonomischer Grundstücksverwertung ausgewiesen.

Die Bauquartiere sind mit Wand- und Firsthöhe so festgesetzt, daß sie sich in die bestehende Bebauung vertretbar einfügen.

## Seite 2

Zwischen dem Erschließungsweg und der südlichen Bebauung ist ein Pflanzgürtel mit Spielplatz vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung führt zur Langenarger Strasse.

Der vorhandene Pflanzgürtel entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenze wird weitgehendst erhalten bzw. angepaßt und ergänzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Sackstrasse geplant. Sie erschließt erstmals auch das Flurstück 1463/3 mit einem öffentlichen Zugang. Ausgewiesen sind im Anschluss an den Wendebereich 5 öffentliche Stellplätze. Die Aufteilung der Grundstücke ergibt 7 Bauplätze mit insgesamt bis zu 15 Wohneinheiten.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Trennkanalsystem gesichert.

### Grünordnung:

Das Plangebiet wird bisher im wesentlichen als Wiesengrundstück, Stellplatzgrundstück und Gartenanlage bewirtschaftet. Hochgewachsene Gehölze werden, wo möglich, als Bestand übernommen und entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen am Kinderspielplatz durch weitere heimische Laubgehölze ergänzt.

Stellplätze und Garagenvorplätze sollen mit wassergebundenen Belägen ausgeführt werden. Die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

### Kosten der Erschließung:

Die Kosten für Straße, Grünbereich, Spielplatz, Vermessung, Kanalisation, Hausanschlüsse und allgemeine Planungskosten werden auf ca. 400.000,- DM geschätzt. Die Erschließung wird von der Gemeinde durchgeführt.

Flächenbilanz:

Bruttofläche	4.062 m <sup>2</sup>
Umlagefähige Bruttofläche	3.751 m <sup>2</sup>
davon öffentl. Verkehrs-und Grünfläche	934 m <sup>2</sup> (24,9%)
Nettobauplatzfläche	2.817 m <sup>2</sup> (75,1%)
7 Bauplätze für bis zu 15 WE	
durchschnittliche Bauplatzgröße ca.	400 m <sup>2</sup>