

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Kleiner Katzenrain"/Erweiterung in DS-Aasen

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Das Baugebiet Kleiner Katzenrain ist bis auf ein Grundstück bebaut. Die im Baugebiet Scheibenrain noch un bebauten Grundstücke stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zur Bebauung an. Die Eigentümer sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewillt, einer Umlegung zuzustimmen.

Da der Ortsverwaltung etliche Anträge auf Überlassung eines Bauplatzes vorliegen, ist es erforderlich, das Baugebiet Kleiner Katzenrain/Erweiterung zu Bauzwecken heranzuziehen.

Da das Baugebiet aufgrund der Höhenlage weithin sichtbar ist, kommt der Gestaltung dieses Bauquartiers eine besondere Bedeutung zu.

1.2 Lage des Plangebietes

Folgende Grundstücke sind in das Plangebiet einbezogen:

Die Lgb.Nr. 381-383, 382/1 65 Teil 66 und der Böschungsbereich des Straßengrundstückes der Lgb.Nr. 397/Teil Obere Steig.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Donaueschingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979. Dieser weist das zur Überplanung anstehende Gebiet als Wohnbaufläche (1,1 ha) aus. Die Gebietsabgrenzung Flächennutzungsplan - Bebauungsplan ist bis auf einen kleinen Bereich im Süden des Gebietes identisch.

Der Einbezug des Grundstücksteils der Lgb.Nr. 65 ist zwingend gegeben, da aufgrund der topografischen Situation dieser noch auf dem Niveau des Baugebietes liegt.

Die rd. 4,00 m hohe Böschung bzw. deren Böschungsfuß trennt den zukünftigen Innen- vom Außenbereich.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet bildet ein in sich abgeschlossenes Bauquartier, was auch durch die innere Erschließungsform dokumentiert wird.

In Anlehnung an den ländlichen Charakter von Aasen nimmt die Planung darauf Rücksicht, daß die Bebauung trotz der Baulandknappheit nicht zu massiv bzw. verdichtet in Erscheinung tritt (keine Reihenhäuser). Die Grundstücksgrößen liegen deshalb im Mittel bei

650 qm, so daß eine Durchlüftung des Gebietes gegeben ist.

Dies findet auch darin Unterstützung, daß die am höchsten gelegene Bauzeile im Norden des Plangebietes sich zum Tal giebelseitig orientiert. Somit eröffnet sich den Oberliegern im Baugebiet Katzenrain auch ein größerer Freiraum (Baubereich) zwischen den Wohngebäuden gegenüber einer traufständigen Stellung.

Das Baugebiet liegt wie alle Neubaugebiete in Aasen in landschaftlich exponierter Situation. Um die Einwirkung des Baugebietes auf das Landschaftsbild abzumildern, wird wie bereits im Baugebiet Katzenrain die Randbebauung unter Walmdach ausgewiesen.

Durch diese Bauform entstehen keine freistehenden Giebel zur freien Landschaft, so daß die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hierdurch in Grenzen gehalten werden.

Die Dachdeckung in den Farbtönen rot bis braun tragen dabei zur Beruhigung und Harmonie bei.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt für alle Neubauten unter allgemeinem Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, für den Baubestand unter Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Innerhalb der Mischgebietsfläche befindet sich eine Landwirtschaft, deren Aufgabe jedoch abzusehen ist. Aus diesen Gründen tritt der Eigentümer Teile seines Hausgrundstückes für die geplante Wohnbebauung ab. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes (Wohnteil und Ökonomieteil) ist damit zu rechnen, daß Teilbereiche des Anwesens zu Kleingewerbe umgenutzt werden. Die ausgewiesene Mischnutzung erscheint deshalb sinnvoll.

Innerhalb des Plangebietes ist somit eine vertretbare Nutzungsabstufung gegeben (MI-WA). Diese wird auch dem im Norden angrenzenden Baubestand (Katzenrain) gerecht, der dem Reinen Wohngebiet zugeordnet ist (WA-WR).

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse - Bauweise

Entsprechend der allgemeinen Baunachfrage wurde die eingeschossige Bauweise bei den Neubauten festgesetzt. Auch aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der Höhenentwicklung zum Außenbereich hin diese Geschößzahl sinnvoll. Die zweigeschossige Bauweise orientiert sich am Baubestand.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so daß trotz verdichteter Bebauung eine optische Auflockerung des Bauquartiers gegeben ist.

2.2.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und den Gestaltungsvorschriften bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. (Entsprechend geänderter BauNVO vom 23. Januar 1990 einschließlich Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird dabei nicht verzichtet, da diese u.a. für die Zwecke der Beitragsveranlagung (Erschließung) für die Stadt von wesentlicher Bedeutung ist. Berücksichtigung bei dem Maß der Geschoßflächenzahl fand der mögliche Ausbau des Dachraumes (gem. § 2 Abs. 5 LBO) sowie der mögliche Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken, wo aufgrund der Hanglage dieses talseitig in Erscheinung tritt.

2.2.4 Überbaubare Flächen für Garagen

Gem. § 8 der Bebauungsvorschriften dürfen einige Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den durch Planzeichen 13.1 gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Diese Festsetzungen wurden sinnvollerweise aufgrund der Stellung der Gebäude auch in Bezug zu den geplanten Grundstücksgrenzen und der Himmelsrichtung getroffen, da eine direkte Anbindung der Garagen an die Wohngebäude gestalterische Probleme mit sich ziehen würde. Zudem wird durch die vorgesehene Stellung der Garagen der Stauraum so bemessen, daß ein Kraftfahrzeug abgestellt werden kann.

2.3 Erschließung - Fußwege

Das Gebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen. Die Trasse der Straße wurde weitgehendst parallel mit dem Hang geführt, damit die Erdbewegungen möglichst gering gehalten werden. Die südliche Straßenbegrenzungslinie wurde in Bezug zur Lgb.Nr. 65 im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens so gelegt, daß ein ca. 2.50 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt werden kann. Dieser ist erforderlich, damit auf städtischem Grundstück die Geländemodellierung der dort um über 0.50 m höher liegenden Straße erfolgen kann.

Die Anbindung der Inneren Erschließungsstraße erfolgt über die weiterführende Stadtstraße "Scheibenrain". Da dieser Straße nun eine verstärkte Bedeutung zukommt, wird aus Sicherheitsgründen der noch fehlende Gehweg bis zur Hegistraße angelegt. Eine weitere Fußgängeranbindung an das bestehende Wegenetz erfolgt im Südosten des Baugebietes.

Für den Straßenzug ist eine gemischte Verkehrsfläche, d.h. Wohnstraße ohne Höhentrennung des Fahrverkehrs und der Fußwegfläche geplant. Eine farbliche Materialtrennung zwischen Gehweg und Straße soll eine optische Gliederung der öffentlichen Flächen bewirken.

2.3.2 Abwasser

Das zur Entwässerung anstehende Gebiet ist im Gesamtentwässerungsplan der Stadt Donaueschingen "Kanalisation Stadtteil Aasen" (wasserrechtlicher Antrag vom 15. Januar 1981) flächenmäßig enthalten.

Der hydraulische Nachweis der geplanten Kanäle erfolgt in einem separaten Entwurf, der zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt wird.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Klärung der Abwässer erfolgt über die Kläranlage des Abwasserverbandes Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen.

2.3.3 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Wie aus Statistiken zu entnehmen ist, werden in der Regel über 50 % der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen über die versiegelten Flächen beschleunigt in die öffentlichen Kanalnetze abgeleitet. Dies hat zur Folge, daß sich der Grundwasserspiegel verändert, eine Austrocknung des Bodens folgt, sowie erhöhte finanzielle Aufwendungen des öffentlichen Kanalnetzes erforderlich werden.

Damit das anfallende Wasser nicht vorzeitig dem Wasserzyklus entzogen, sondern auf dem Grundstück weitgehendst aufgenommen bzw. zur Wiederverwendung gespeichert wird, werden Zisternen oder Sickerflächen als Auffangmöglichkeiten als sinnvoll erachtet. Hierbei ist besonders an die Speisung durch Dachwässer gedacht. Diese Regenbehälter (Rückhaltebecken) sind mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Um dem Boden die Leistungsfähigkeit nicht noch weiter zu entziehen, werden bei den Stellplätzen und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten wassergebundene Decken vorgeschrieben. Wie sich in den letzten Jahren verstärkt zeigt, werden bedingt durch die Zunahme der Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken große Teile dieser Flächen vollständig versiegelt.

Der Nachweis über die Beschaffenheit des Stellplatzbelages und Einhaltung des Abflußbeiwertes muß im Entwässerungsgesuch zum einzelnen Bauvorhaben erbracht werden.

Desweiteren ist die Regenwasserversorgungsspeicherung darzustellen und zu erläutern.

2.3.4 Energie-Dämmstandard

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat in seiner Sitzung vom 16. Juni 1992 ein Klimakonzept für die Stadt Donaueschingen beschlossen.

Ziel dieses Klimakonzeptes ist es u.a., daß in den neuen Baugebieten bei der Wohnbebauung Dämmstandard (Schwedenstandard) als Richtlinie Berücksichtigung findet.

Diese Zielsetzung soll im Vorgriff auf die geplante Novellierung der Wärmeschutzverordnung des Bundesbauministeriums erfolgen.

Die im Schwedenstandard vorgeschriebenen Kwh-Werte liegen unter der Norm der momentan gültigen Wärmeschutzverordnung des Bundesbauministeriums.

Es soll somit erreicht werden, zum Schutz der Umwelt den Energieverbrauch wesentlich einzuschränken, da dies aufgrund dem Stand der Technik und den im Handel befindlichen Baustoffen ohne weiteres möglich ist.

Die zur Einhaltung vorgeschriebene Norm wird ca. 3 - 5 % Mehrkosten bei den einzelnen Bauvorhaben (Gesamtbaukosten) gegenüber dem bisher gültigen Dämmstandard mit sich bringen.

2.3.5 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der städtischen Wasserversorgung Gutterquelle über den Hochbehälter bei der Kreuzstraße gespeist, so daß die Versorgung des Gebietes in Menge und Druck (Niederdruck) sichergestellt ist.

2.3.6 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Energieversorgung Schwaben. Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung kann über das vorhandene Niederspannungsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Eine Umformerstation im Gebiet ist deshalb nicht erforderlich.

2.3.7 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünfläche, in der eine Teichanlage mit Brunnen angelegt wurde.

Die Grünanlage und Teile der Böschung sind mit Buschwerk und eingestreuten Bäumen eingesäumt.

Soweit dieser Pflanzbestand sich nicht einschränkend für die geplante Bebauung auswirkt, wird dieser mit einer Pflanzbindung belegt.

Entlang der südlichen Gebietsabgrenzung im Bereich der Böschungskrone steht eine Fichtenpflanzung, die den Charakter einer Hecke aufweist. Da das Erscheinungsbild der Fichtenbestockung nicht standorttypisch ist und sich bei weiterem Wuchs einschränkend auf das Baugebiet auswirkt, wird auf deren Erhalt verzichtet. Die dabei vereinzelt eingestreuten Zwetschgenbäume werden jedoch erhalten.

Damit das Baugebiet aufgrund der weithin sichtbaren Lage zum Außenbereich eingebunden wird, werden umfangreiche Pflanzgebote bei den Randgrundstücken vorgeschrieben (siehe Bebauungsvorschriften § 13). Bei der Pflanzenwahl kommen nur bodenständige Gehölze zur Verwendung.

4. Folgeeinrichtungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Pflanzgebiet wird die bestehende Anlage mit einigen Spielgeräten für Kleinkinder bestückt. Es ist dabei an einen Sandkasten und an eine Wippe gedacht.

Im Ortskern liegt ein großzügig ausgestatteter Kinderspielplatz (Adlerplatz), der im Sommer 1992 neu angelegt wurde.

Weitere Folgeeinrichtungen, wie Kindergarten, Schulen, sind zu vernachlässigen, da diese im Ort vorhanden und aufnahmefähig sind. Für die weiterführenden Schulen ist Aasen der Kernstadt zugeordnet.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung

5.1.1 Größe des Plangebietes	1,580 ha
5.1.2 Allgem. Wohngebiet	1,274 ha
5.1.3 Mischgebiet	0,071 ha
5.1.4 Straßenverkehrsfläche	0,180 ha
5.1.5 Öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	0,055 ha

Wohnungen und Personen

geplant	13 eingeschossige freistehende Wohnhäuser unter Satteldach	= 26 WE
geplant	6 eingeschossige freistehende Wohnhäuser unter Walmdach	= 6 WE
bestehend	1 zweigeschossiges freistehendes Wohnhaus unter Satteldach	= 2 WE
34 WE a 2,8 EW entsprechend		95 Einwohner

Die Wohndichte beträgt somit 60 EW/ha.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

6.1 Straßenbau	DM	300.000,00
6.2 Beleuchtung	DM	40.000,00
6.3 Kanalisation (Mischsystem)	DM	500.000,00
6.4 Wasserversorgung	DM	85.000,00
6.5 öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	DM	10.000,00

An der Regenwasserkanalisation beträgt der Anteil der Straßenentwässerung 33,3 %.

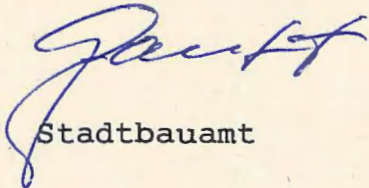
Die Bereitstellung der Mittel erfolgt über den Haushaltsplan.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

7.1

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Donaueschingen, den 18.03.1993



Stadtbauamt