



**GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**  
Ostalbkreis

**UNTERSCHNEIDHEIM-WÖSSINGEN  
BEBAUUNGSPLAN  
"WÖSSINGEN I"**

Begründung



**FUCHS & PARTNER GbR**

Beratende Ingenieure BDB-VBI

Hohenstaufenstraße 28 73479 Ellwangen Telefon 07961 / 98 81 - 0

---

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WÖSSINGEN I"

GEMÄSS §9 ABS.8 BAUGB

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Lage und Geltungsbereich	2
Rechtsverhältnisse / Einfügung	2
Erfordernis Ziele + Zwecke	2
Bestand und Topographie	3
Erschließung	3
Ver- und Entsorgung	4
Umweltschutz	4
Bauliche und sonstige Nutzung	5
Bodenordnende Maßnahmen	5
Gestaltung der baulichen Anlagen	5
Flächenaufteilung	5+6
Kostenschätzung	6+7
Abwägungsgebot	7
Grünordnung	8-9
<b>Anlagen</b>	
Regelquerschnitt	10
Bebauungsplan	11
Abwasserbeseitigung	12
Allgemeiner Kanalisationsplan / Übersichtsplan	13

Gefertigt:  
Ellwangen, den 02.03.1998



Anerkannt:  
Unterschneidheim, den 02.03.1998



  
Bürgermeister

---

## LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

---

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Teilortes Wössingen der Gemeinde Unterschneidheim. Im Westen grenzt es an die vorhandene Kreisstraße 3205 und im Süden und Osten an die vorhandene Bebauung.

Im Norden grenzt das zukünftige Wohngebiet an landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich tangiert folgende Flurstücke:

im Norden	Flst.	806,
im Westen	Flst.	774
im Süden	Flst.	763,764
im Osten	Flst.	739,762,765,767,768

Der Geltungsbereich wird im einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

---

## BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE - EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG - ÜBERÖRTLICHE PLANUNG UND RAUMORDNUNG

---

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind ungefähr zu 1/3 im Besitz der Gemeinde.

Überörtliche Planungen, wie die Raumplanung, sind nicht betroffen.

---

## ERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFGSTELLUNG

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "WÖSSINGEN I" soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Da augenblicklich im Ortsteil Wössingen keine Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist die Gemeinde gezwungen, der Nachfrage an Bauplätzen möglichst bald nachzukommen. Derzeit liegen der Gemeinde bereits mehrere Anmeldungen von Bauinteressenten vor.

Der Planung liegen folgende Zielsetzungen und Kriterien zugrunde:

- Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser soll gedeckt werden.
- Die topographisch exponierte Lage des Planungsgebietes im Norden und Nord-Westen verlangt einen landschaftsverträglichen Übergang von der neu geplanten Bebauung zu den landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen.
- Eine sorgfältige Einbindung in die Landschaft, wie die Verzahnung mit der bereits bestehenden Bebauung, sind notwendige Maßnahmen zur Abrundung des künftigen neuen Ortsrandes.

- Gebäudeformen und Dächer sowie äußere Gestaltung sind aufeinander abzustimmen.
- Die überwiegende Anzahl der Gebäude sind nach Süden orientiert, um einer sinnvollen Nutzung der Grundrißorientierung und einer optimalen Ausnutzung der Solarenergie Folge zu leisten.
- Bodenversiegelung und Erdmassenanfall sind zu vermeiden.

Der Bebauungsplan sichert durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und bildet gleichzeitig die Rechtgrundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie z.B der Erschließung.

---

## TOPOGRAPHIE UND BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

---

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich derzeit um größtenteils unbebaute Grundstücke.

Südlich der bestehenden Zufahrt zur K 3205 (Flst. 739) werden diese Grundstücke als Sportplatz, nördlich als landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

Die Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung maximal ca. 130m, in Ost-West-Richtung maximal ca. 200m.

Das Planungsgebiet besteht im wesentlichen aus zwei Teilgebieten:

- nördlich der Zufahrt zur K 3205 aus einem von Osten (531,5 üNN) nach Westen zuerst leicht, dann stark abfallenden Wiesengelände,
- südlich der Zufahrt zur K 3205 aus dem nach Südosten leicht ansteigenden Sportplatz.

Der Westrand zur Kreisstraße 3205 ist mit einer dichten Strauchhecke bewachsen, am Südrand befinden sich entlang der Grenze zu Flst. 764 vereinzelt großkronige Laubbäume, die einen wünschenswerten Rand zur vorhandenen Bebauung bilden.

---

## ERSCHLIESSUNG

---

Die Verkehrserschließung erfolgt für den nördlichen Teil (gleichzeitig erster Bauabschnitt) über die bestehende Zufahrt zur K 3205.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird über einen neuen, kurzen Wohnweg mit abschließender Wendeanlage (Kreis mit Radius 12,0m) erschlossen.

Die Breite dieser Wohnweges wurde mit 4,75 m festgelegt.

Durch die konsequente Anordnung von straßenbegleitenden, hochstämmigen Bäumen bilden sich abwechslungs- und spannungsreiche Straßenräume und Freiflächen. Auf diese Weise wird der geeignete Rahmen für eine Mischnutzung des Straßenraumes geschaffen, der sowohl Fahren und Gehen wie auch Aufenthalt und Kinderspiel miteinander verträglich macht.

Der Straßenquerschnitt ist, seiner verkehrlichen Bedeutung entsprechend und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte, nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (EAE 85/95) bemessen.

---

## VER- UND ENTSORGUNG

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über eine Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt.

### Abwasserableitung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Hierfür wird das Schmutzwasser zum bestehenden Sammler am Nordost-Rand des Plangebietes geführt, der auf einer Länge von ca. 30m (DN 250) ausgewechselt werden muß.

Das Oberflächenwasser aus dem nördlich angrenzenden Außengebiet wird über einen Fanggraben zum bestehenden Graben parallel der K 3205 geführt.

Zur Regenrückhaltung sind im Bebauungsplan geregelte Zisternen mit einem Speichervolumen von 2,5m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> Dachfläche vorgesehen.

Eine Ableitung des Schmutzwassers im Freispiegel ist für das nordwestlichste, sowie das südöstlichste Grundstück nicht möglich.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen "Überlandwerk Jagstkreis" AG (UJAG) gesichert.

### Fernmeldeeinrichtung

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Gebietes mit Fernsprechan schlüssen werden von der Deutschen Telekom AG geplant und veranlaßt.

---

## UMWELTSCHUTZ

---

Von schädlichen Lärmeinwirkungen des Verkehrs der Kreisstraße ist auf Grund der Bedeutung dieses Verkehrsweges, sowie einer vorliegenden Geschwindigkeitsbeschränkung im Einmündungsbereich der K 3205 ( $v_{zul}=70$  km/h) nicht auszugehen.

---

## BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

---

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,87 ha.

Die Art der Nutzung ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die bisherige Orts- und Siedlungsstruktur mit überwiegend geneigten Ziegeldächern soll in diesem Bebauungsplan fortgesetzt werden.

Je nach Planeinschrieb sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Festgesetzte EFH- und Traufhöhen regeln eine wünschenswerte Abstimmung einzelner Baukörper im Gesamtgefüge.

---

## BODENORDNENDE MASSNAHMEN

---

Es wird empfohlen, das Baugebiet entsprechend der Darstellung der geplanten Grenzen im Bebauungsplan, aufzuteilen.

---

## GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

---

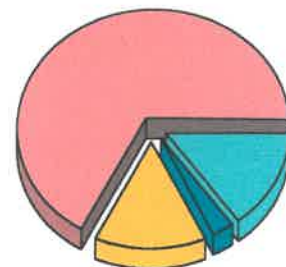
Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseiten zu vermeiden. Ebenso darf aus gestalterischen Gründen die Materialwahl und Architektur keine fremdartigen Elemente enthalten, sondern muß sich an der eigenen ortstypischen Architektur anlehnen.

---

## FLÄCHENAUFTEILUNG

---

-Wohnbauflächen (davon Flächengrün 431 m <sup>2</sup> )	12.756 m <sup>2</sup>	68,0 %
-Verkehrsflächen (davon Verkehrsgrün 78 m <sup>2</sup> )	2.506 m <sup>2</sup>	13,3 %
-Grünflächen	502 m <sup>2</sup>	2,7 %
-Flächen für die Landwirtschaft	2.994 m <sup>2</sup>	16,0 %
<b>gesamtes Plangebiet</b>	<b>18.758 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>



## GRUNDSTÜCKSGEMENGE

13 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 675 m<sup>2</sup> und 1297 m<sup>2</sup>.

## WOHNDICHTE

13 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser	<b>13 WE</b>
(davon ca. 75 % mit Einliegerwohnung)	<b>10 WE</b>
<b>GESAMTWOHNEINHEITEN</b>	<b>23 WE</b>

---

## KOSTENSCHÄTZUNG

---

### Vorbemerkungen :

Der Kostenschätzung liegen die Planungen der Erschließungsstraßen, der Kanalisation und der Wasserversorgung im Vorentwurf-Stadium, sowie das derzeitige Preisniveau zugrunde.

Nicht erfaßt sind die Kosten des Grunderwerbs und damit zusammenhängender Entschädigungen, sowie die Kosten für das Herstellen von Hausanschlußleitungen für die Grundstücksentwässerung und für die Wasserversorgung.

### KANALISATION:

Schmutzwasserkanal (in vorhandenen Straßen, inkl. Auswechslung)				
DN 300	85 Meter	à	1.050,00DM	89.250,00DM
Schmutzwasserkanal				
DN 300	50 Meter	à	870,00DM	43.500,00DM
Graben zur Ableitung des Außengebietes				
	110 Meter	à	50,00DM	5.500,00DM
Zwischensumme incl. Planung und 16% MwSt				138.250,00DM
<b>Summe Kanalisation</b>				<b>140.000,00DM</b>

## WASSERVERSORGUNG:

DN 100	100 Meter	à	395,00DM	39.500,00DM
Zwischensumme incl. Planung und 16% MwSt				39.500,00DM
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>40.000,00DM</b>

## STRASSENBAU:

Wohnwege B = 4,75 m	35 m	à	1.200,00DM	42.000,00DM
Wendeplatte	1 Stück	à	65.000,00DM	65.000,00DM
Straßenbeleuchtung (Brennstellen)	4 Stück	à	3.500,00DM	14.000,00DM
Zwischensumme incl. Planung und 16 % MwSt				121.000,00DM
<b>Summe Straßenbau</b>				<b>120.000,00DM</b>

---

## ABWÄGUNGSGEBOT

---

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen stattgefunden, insbesondere durch Verhandlungen und die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange, sowie in Beratungen des Gemeinderates.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

Erfordernis von Wohnbauflächen,  
Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs,  
Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Regenwasserableitung und -rückhaltung sowie des Bodenschutzes und der Unterbringung von Erdaushub,  
Belange der verkehrlichen Erschließung  
private Interessen

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.



---

## NATUR- UND LANDSCHAFTSCHUTZ

---

Aufgabe der Bauleitplanung ist es den Natur- und Landschaftschutz in die Planung miteinzubeziehen.

Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff einer Besiedelung möglichst gleichwertig ausgeglichen wird.

### BESTANDSANALYSE

#### **Räumliche Einordnung**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine als Sportplatz genutzte Wiesenfläche, sowie landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen in geringem Umfang, mit der Anbindung an die derzeitige Ortsrandbebauung.

Großflächige Versiegelungen, die eine Bebauung mit sich bringt, haben einen störenden Einfluß auf die empfindlichen und sehr wichtigen Bodenfunktionen des Naturhaushaltes.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen. Ebenso sind keine Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

Die ländliche Lage, sowie die weitläufige lockere Bebauung der Gesamtgemeinde Unterschneidheim lassen keine negativen Einflüsse auf die Luftqualität erwarten.

#### **Flora / Fauna / Lebensräume**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Wiesenfläche teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Besonders geschützte Biotope nach § 24 a Biotopschutzgesetz sind im Bebauungsplangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen.

Landschaft- und Naturschutzgebiete sind in näherer Umgebung des Baugebiets nicht ausgewiesen.

#### **Landschaftsbild / Besiedelung / Erholung**

Die Siedlungsstruktur des Ortes ist z.T. noch von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt, deren Umfeld immer wieder durch einzelne Wohnhäuser verdichtet wurde.

Das Planungsgebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

---

## GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION - MASSNAHMEN

---

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, schließt das geplante Wohnbaugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Städtebaulich wird damit eine sinnvolle Anordnung der Ortslage erreicht.

Durch die abwechslungsreichen und topographisch gut, südorientierten Gebäudestellungen, paßt sich die geplante Bebauung dem natürlichen Gelände weitestgehend an und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Um eine gute Integrierung des geplanten Wohngebietes, insbesondere des neuen Ortsrandes, ins Landschaftsbild zu erreichen, sind eine Durchgrünung des Siedlungskörpers sowie eine gezielte Randeingrünung unerlässlich. Diese Zielsetzung wird erreicht, indem unter Einbeziehung des vorhandenen Grünpotentials weitere grünordnerische Maßnahmen geplant und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt sind.

Die innere Durchgrünung erfolgt durch Laubbaum-Hochstämme, die entlang der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen geplant sind. Sie dienen auch der Gliederung des Straßenraumes.

Als Ersatz für die entstehenden versiegelten Bodenoberflächen ist auf den verbleibenden Freiräumen und der Randeingrünung eine intensive Bepflanzung mit einer erhöhten ökologischen Aktivität, gegenüber der vorherigen landwirtschaftlichen Fläche, anzustreben.

Eine weitere Verschlechterung der Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt soll damit minimiert werden, daß private Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen.

### **Ergebnis**

Die geplante Begrünung des Wohngebietes mit Straßenbäumen und Gehölzen in den privaten Gärten bewirken eine sehr gute Einbindung des Siedlungskörpers in die Landschaft, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Vorhandene und geplante Grünstrukturen im und am Rande des geplanten Neubaugebietes, sowie die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen minimieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und führen zu einem gleichwertigem Ausgleich der Eingriffe innerhalb den Bebauungsplangebiets.

### **Bodenschutz**

Im Zuge der Baugebieterschließung ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Landesnaturschutzgesetz gefordert. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, die dem Bodenschutz Rechnung tragen:

das gesamte Baugebiet ist für maximal 2-geschossige Bebauung ausgewiesen,  
der Querschnitt der Wohnstraße wurde auf das unbedingt notwendige Maß reduziert,  
sowie die Befestigung privater Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt,  
überschüssiger Boden kann z.B. in dem geplanten Erdwall (Lärmschutzwall) untergebracht werden.

