

Gemeinde Unterschneidheim

Bebauungsplan „Wallensulz-Maurerin - 3. Änderung“

BEGRÜNDUNG

ANLASS:

In jüngerer Vergangenheit werden von privaten Bauherrn in zunehmendem Masse Gebäude- und Dachformen für ihre Einfamilien- und Doppelhäuser gewählt, die vom klassischen Satteldach abweichen. Dies geschieht zum Einen auf Grund einer sich ändernden Gebäudearchitektur und zum Anderen vor dem Hintergrund einer energiebewussten Bauweise, bei der kompakte Baukörper mit großen Glasflächen im Süden und einer möglichst geschlossenen Gebäudehülle im Norden gewünscht sind.

Um den geänderten Ansprüchen der Bauherren und einer möglichst ressourcenschonenden Bauweise gerecht zu werden, wird der vorliegende Bebauungsplan dahingehend geändert, dass neben den Satteldächern auch andere Dachformen zulässig sind. Außerdem sollen Festsetzungen und Einschränkungen hinsichtlich der Farbgebung der Gebäude sowie der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte entfallen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wallensulz-Maurerin“ (genehmigt am 24. August 2000) und „Letten-Wallensulz“ (genehmigt am 27. März 1992). Der östliche Bereich des Bebauungsplanes Wallensulz-Maurerin liegt nicht im Geltungsbereich der Änderung. In diesem Bereich entlang des „Römerweges“ der langfristig den Ortsrand von Unterschneidheim und damit den Übergang zur freien Landschaft darstellt, sollen aus Gründen des Landschaftsbildes nur Satteldächer mit rot bis rotbraunen Färbung zugelassen sein, wie dies nach derzeitiger Rechtslage bereits festgesetzt ist.

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung entsprechen denen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Letten-Wallensulz – 4.Änderung“ (genehmigt am 14. November 2005).

ERSCHLISSUNG:

Wesentliche Änderungen an der Erschließung sind im Vergleich zum derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geplant. Einzig soll der freigeführte Fußweg im Westen des Plangebietes zugunsten der veräußerbaren Wohnbaufläche entfallen.

REGENWASSERABLEITUNG:

Änderungen an der Konzeption und den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind hinsichtlich der Regenwasserableitung nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem freien Rückhalteraum von 2 m³ je 100 m² Dachfläche herzustellen ist. Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dachflächen wird an die Regenwasserzisterne angeschlossen und wird von dort in einen öffentlichen Regenwasserkanal geführt, der zum Vorfluter führt. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke im Süden des Plangebietes entlang dem offenen Gewässer (Wallensulzgraben) – bei diesen Grundstücken muss das Dachflächenwasser von der Zisterne direkt in den Vorfluter eingeleitet werden.

BAUWEISE:

Um eine moderne, zeitgemäße Bauweise nicht nur in der Form, sondern auch im Hinblick auf eine Optimierung der solarenergetischen Nutzung zu erreichen, werden im Bereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Zeltdächer zugelassen. Diese Dachformen ermöglichen bei entsprechender Gebäudestellung eine große sonnenbeschienene Südseite und eine kalte, geschlossene Nordseite. Damit werden die Voraussetzungen für die Errichtung kompakter Baukörper geschaffen, die ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäude-Hüllfläche und Gebäudevolumen aufweisen. Einem Hauptanliegen des Passivhausbaues – der Verringerung der Transmissionsverluste – wird damit Rechnung getragen.

Auf die Festlegung der Firstrichtung bzw. der Gebäudestellung wird konsequenterweise verzichtet. Die städtebaulichen Belange ordnen sich den Anforderungen einer energie- und ressourcensparenden Bauweise unter.

Gefertigt:

Ellwangen, den 03.03.2006

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den



Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/90230

NIKOLAUS EBERT

Bürgermeister