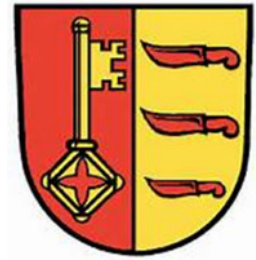


Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Aschenfeld, Erste Änderung“

Begründung

- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 22.01.2018

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Verkehrerschließung	4
5.	Versorgung	5
6.	Entsorgung	5
6.1	Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser	5
6.2	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	5
7.	Bauliche Nutzung	5
7.1	Art der Baulichen Nutzung	5
7.2	Grundflächenzahl	6

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Dischingen hat im Jahre 1967 für das Wohngebiet nördlich der Fleinheimer Straße den Bebauungsplan „Aschenfeld“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 24.08.1967 durch das Landratsamt Heidenheim genehmigt. Mit Datum 25.06.1971 wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Geschößzahl (I-geschossig) geändert.

Das Gebiet wird überwiegend durch eine Wohnbaunutzung bestimmt und ist als Allgemeines Wohnbaugebiet festgelegt.

Im südlichen Planbereich hat sich die Nutzung im Lauf der Jahre verändert. Auf dem Flurstück Wildsteinstraße 2 hat sich ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung des Areals angesiedelt. In den Gebäuden Wildsteinstraße 1 und 3 gibt es neben den Wohnungen auch nicht störende Gewerbenutzungen.

Aktuell gibt es eine Anfrage zur baulichen Erweiterung in Form eines Bürogebäudes.

Im Gebäude Wildsteinstraße 6 befinden sich Betriebseinrichtungen zur Energieversorgung.

Da durch die bestehenden und aktuell beabsichtigten Nutzungen die Gebietsstruktur im südlichen Planbereich nicht mehr den Grundzügen eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht soll die Bauleitplanung an diese Situation angepasst werden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze war zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung 1967 südöstlich des Plangebiets, sodass die Einmündung Wildsteinstraße sowie die westlichen Baugrundstücke außerhalb der OD-Grenze lagen. Im Zuge der weiteren Ortsentwicklung wurde die OD-Grenze weiter nach Westen verschoben. Die Einmündung Wildsteinstraße liegt somit innerhalb des Ortsbereichs, wodurch sich das erforderliche Sichtfeld zur Landesstraße L 1079 wesentlich verringert.

Die Baugrenze entlang der Landesstraße wurde im Bebauungsplan mit einem Abstand von ca. 20 cm festgelegt (anbaufreie Zone außerhalb der Ortsdurchfahrt). Durch die Verschiebung der OD-Grenze kann diese Festlegung entfallen und die Baulinie nach Süden verschoben werden.

Die Grundstücke entlang der Fleinheimer Straße wurden deshalb in die Abgrenzung der ersten Änderung aufgenommen, um durch die Anpassung der Baugrenze eine Bebauung der südlichen Grundstücksbereiche zu ermöglichen.

Dies entspricht der heutigen Zielsetzung zur Flächenschonenden Gemeindeentwicklung mit Konzentration der Innenentwicklung.

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplans - „Aschenfeld“ sollen deshalb im Rahmen eines Bebauungsplan - Verfahrens „Aschenfeld, Erste Änderung“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück Nr. 1678/1, 1678/6, 1678/5, 1678/4, 1683/1, 1682/1, 1682/2, 1681/3, 1679/4

Teilbereich Flurst. - Nr. 1683 und 1678

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der Fleinheimer Straße (Landesstraße L 1079) im Süden
- Der bestehenden Wohnbebauung im Osten, Norden und Westen

Im Umfeld des Plangebiets grenzen im nördlichen und östlichen Bereich Mischnutzungen an. Im nördlichen und westlichen Bereich grenzt eine Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets liegt ein Gewerbegebiet mit der Firma Varta. Im Plangebiet befinden sich derzeit Wohnnutzungen und teilweise gewerblich genutzte Bereiche.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans. „Aschenfeld“ genehmigt am 24.08.1967.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet eine Wohnbebauung aus. Im unmittelbaren Angrenzungsbereich sind nördlich und östlich des Plangebiets Mischbebauungen ausgewiesen, sodass sich die Planung in die Umgebung einfügt.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Mischgebiets erfolgt über bereits bestehende Straßen. Sonstige Verkehrsanbindungen sind nicht vorgesehen.

5. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen, wobei möglichst bestehende Leitungsanschlüsse genutzt werden sollten. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden. Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gesichert.

6. Entsorgung

6.1 Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Schmutzwasser wird, wie bisher im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt. Niederschlagswasser kann ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Dischingen enthalten.

6.2 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes.

7. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll den Bauherren einen möglichst großen Spielraum ermöglichen. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

7.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand an. Im Bereich der Durchfahrtsstraße (Fleinheimer Straße) soll eine Mischnutzung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen kombiniert mit Wohnraum ermöglicht werden.

7.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,40 für Mischgebiete ist das Höchstmass nach § 17 BauNVO nicht ausgenutzt worden. Die Festlegung soll eine harmonische Anpassung an die angrenzende lockere Bebauung ermöglichen.