

Bebauungsplan Nr.63/27 für  
das Gebiet Heckweg 1-21;  
Dünenweg 1-13 und 2-16;  
Spargelweg 1-21 und 2-20;  
Waldspitze 3-31u.14-32 ;Zur  
Waldau 4-22 und 3-25;Am  
Sandhang 4-20,28-34 und  
3-17,23-31;Dünenhof 1-6;  
Am Dünenrand 2-48 sowie  
die Grundstücke Flurst. Nr.  
57411/3 und 57407/27.

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Sachverhalt:

A. Planungsgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das o. g. Gebiet.  
Nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist dieses Gebiet als  
Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO zu betrachten.

B. Zu den Planungsabsichten

Anlaß für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes  
sind:

1. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30.11.1977  
zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption  
zur Siedlungsverdichtung.
2. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 11.04.1978 zur  
Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63/27

Die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung wird bezüglich Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht. Es soll deshalb den Eigentümern im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Wohngebäude zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten. Die harmonische Einbindung solcher Erweiterungen und Neubauten in das jeweils typische Siedlungsbild soll durch detaillierte Festsetzungen gewährleistet werden. Dabei kann es sich sowohl um eine 1- bis 1 1/2-geschossige, wie auch eine 2-geschossige Bebauung handeln. Entscheidend ist, welcher Baubestand vorliegt und ob städtebauliche Gründe eine Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen als erforderlich oder wünschenswert erscheinen lassen.

Wenn für die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichneten Grundstücke die - in den separaten schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - geforderten Voraussetzungen erfüllt sind, können diese Grundstücke geteilt und entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C mit einer rückwärtigen Zweitbebauung versehen werden.

Eine Voraussetzung für eine solche Zweitbebauung ist die Einhaltung bestimmter Mindestabstände zwischen Vorder- und Rückgebäude. Die Festsetzung dieser Mindestabstände soll, in Ergänzung mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Erhalt oder die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert sichern helfen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten des Hinweises Nr. 5 des Bebauungsplanes öffentlich-rechtlich zu sichern.

### C. Verkehrerschließung

Es sind entgegen früheren Absichten keine Straßenverbreiterungen mehr vorgesehen.

Entscheidend wird die Abkehr vom ursprünglichen Verkehrserschließungskonzept dadurch bestimmt, daß eine Veränderung der "gewachsenen" Straßenbreiten, zumindest einen starken Eingriff in das von der Anlage her meist harmonische Gesamtbild des Planungsbietes zur Folge hätte. Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 30.11.1977 ist aber gerade der Erhalt des typischen Charakters der Siedlungen das erklärte städtebauliche Ziel.

Auch die Schaffung offener Vorgartenzonen, wie sie im Bebauungsplan ausgewiesen sind, sollen als ergänzende Maßnahmen diese planerische Absicht zur Geltung bringen.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d. h. es sind auf dem Grundstück je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

#### D. Sonstiges

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d. h. um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen muß das Kleinsiedlungsgebiet in reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Bei bestehender Reichsheimstätteneigenschaft soll diese beibehalten und auch auf den abgetrennten Grundstücksteil übertragen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 63/27 entspricht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, der vom Gemeinderat am 2.12.75 beschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt wurde.

*Gallen*