

7)

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Kleinsachsenheim-Ost II"
Stadtteil Kleinsachsenheim nach § 9,8 BauGB)

1.) Vorbemerkung

A) Wohngebiet

Allgemein hat die Stadt Sachsenheim in den vergangenen Jahren in der Beschaffung und Bereitstellung von Bauland eine vordringliche Aufgabe gesehen und war bestrebt, die starke Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Seit Abschluß der Gemeindereform wurden in der Gesamtgemeinde mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Im Gebiet des Stadtteils Kleinsachsenheim ist seit der Gemeindereform der Bebauungsplan "Kleinsachsenheim-Ost I" erstellt worden. Die ausgewiesenen Flurstücke des genannten Bebauungsplans können als vollständig bebaut bezeichnet werden.

Die Stadt Sachsenheim konnte den Wohnflächenbedarf durch die Schließung von geringfügig vorhandenen Baulücken nicht ausreichend befriedigen. Einige wenige noch freie Plätze werden von den Eigentümern meist aus familiären oder persönlichen Gründen nicht veräußert.

Die Nachfrage nach Bauland resultiert aus gestiegenem Eigenbedarf und der den Gemeinden übertragenen Unterbringungspflicht für Aus- und Umsiedler. Der Stadtteil Kleinsachsenheim hat zur Zeit 4.000 Einwohner, die Gesamtgemeinde 17.300 Einwohner.

2.) Kleinsachsenheim-Ost II

2.1 Kleinsachsenheim-Ost II

Östlich der bestehenden Wohngebiete "Kleinsachsenheim-Ost I" und "Bietigheimer Straße".

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Kurt Messmer, Hasenäckerstr. 43, 7057 Leutenbach 2 vom 16.2.1990. Er ist im wesentlichen wie folgt begrenzt: 10.5.1990

- Im Norden: Teil der Metterzimmerer Straße, Flst. 6623 und 949, Flst. 6711 und 6710
- Im Westen: Flst. 944, 943, 942, 6514, 6515, 6516, 6516/1 6517
- Im Süden: Teil von Feldweg 900 und Teil von Flst. 910
- Im Osten: Flst. 901 bis 916, Flst. 1140

2.3 Größe

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 3,18 ha davon ca. 0,55 ha Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (siehe Planungsstatistik).

3.) Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne erstellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist seit 10.2.1976 genehmigt. Das mit dem Bebauungsplan "Kleinsachsenheim Ost II" überplante Gebiet ist in dem bereits genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

4.) Planungsanlaß (öffentliches Interesse) und städtebaulicher Grundgedanke

Die in der Gemeinde ausgewiesenen Baugebiete sind überwiegend bebaut. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans "Kleinsachsenheim Ost II" beschlossen, um vorhandenen Baulandbedarf decken zu können. Der Baulandbedarf besteht im wesentlichen aus dem gestiegenen Eigenbedarf sowie aus den erhöhten Anforderungen, die an die Gemeinden und Städte des Landes zur Unterbringung von Um- und Aussiedlern gestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll folgendes erreicht werden:

- a.) Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendigen Wohnungsbau.
- b.) Flächensicherung für Grünflächen und Flächen für Verkehrsanlagen.

5.) Planungsgrundgedanke

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist ein Direktauftrag. Die Planungsvorgabe war:

- 1.) Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken
- 2.) Mehrfamiliengebäude in 2-geschossiger Bebauung

Wesentliche Determinanten für die Planung waren die planerische und rechtliche Sicherung der Besonnungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauvorhaben. Das Gelände kann überwiegend als Westhang bezeichnet werden. Somit war es eine wichtige Aufgabe für den Planer entsprechend den zur Zeit geltenden städtebaulichen Gesichtspunkten die Gebäude und Verkehrswege so anzuordnen, daß für die Bewohner der künftigen Wohnanlage optimale Besonnungs- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

6.) Festsetzungen

Maßgebend für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Kriterien:

- a.) Planungsgrundgedanke (Ziffer 5)
- b.) Berücksichtigung der bestehenden, das neue Plangebiet umfassenden Wohngebiete.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

6.11 WA = allgemeines Wohngebiet

Bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets wurde berücksichtigt, daß die Umgebung des künftigen Gebiets Kleinsachsenheim Ost II im Osten und Westen zur Zeit aus landwirtschaftlich genutzten Grundstücken besteht. Eventuell durch die übliche Bewirtschaftung ausgehende Immissionen müssen von den künftigen Bewohnern geduldet werden. Schadensersatzansprüche an die Stadtverwaltung können wegen solcher landwirtschaftlicher Immissionen nicht geltend gemacht werden. In weiterer Zukunft ist beabsichtigt, im Süden und in einem Teil der westlichen Grenze weiteres Wohngebiet auszuweisen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen sollen der Verwirklichung der unter 4 genannten Nutzungen dienen. Die Höchstwerte (§ 17 BauNVO) sind bezüglich der Geschößflächenzahl im Einzelhausbereich nicht ausgeschöpft worden. In der Grundfläche jedoch sind die Höchstwerte der BauNVO festgesetzt worden. Diese Festsetzung erfolgt nach Abwägung aller Umstände, vor allem im Hinblick darauf, daß das ausgewiesene Bauland optimal genutzt werden kann, um den vorhandenen Wohnungsbedarf decken zu können.

6.3 Höhenentwicklung

Die Stockwerkszahl ist auf zwei Geschosse begrenzt. Entsprechend den Festsetzungen im Textteil 5.21 kann nur ein Vollgeschoss ausgebaut werden. Die zweigeschossige Bauweise mit Begrenzung ist überwiegend deshalb geplant worden, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, Einliegerwohnungen im Dach- oder Untergeschoss zu bauen. Da bei eingeschossiger Bauweise nur die Geschossflächen, die 0,5 haben, ausgewiesen werden können, mußte dieser Weg geplant werden.

6.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auch für diese Festsetzungen gelten die Gesichtspunkte der Ziffer 5 und führen zu den Festsetzungen

- o = offene Bauweise.

7.) Erschließung

7.1 Verkehr

7.11 Individualverkehr

a.) Äußere Erschließung

Das Verkehrsaufkommen des Plangebiets wird über das vorhandene Erschließungsnetz (Metterzimmerer Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Da nun für die beiden Baugebiete Kleinsachsenheim Ost I und II nur die Metterzimmerer Straße als Haupteerschließungsstraße zur Verfügung steht (Ausnahme: der sogenannte

Überlauf über Flst. 1060/1 in die Obere Schulgartenstraße und über Flst. 1254, Besigheimer Weg) ist geplant, die Metterzimmerer Straße in einem künftigen Wohngebiet so zu verlängern, daß eine direkte Anbindung an die Bietigheimer Straße gegenüber dem Baugebiet "Zeil" ermöglicht wird.

b.) Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die projektierten Sammel- und Wohnstraßen, die durch verschiedene Breiten dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung tragen. Durch das projektierte Verkehrsnetz mit Parkierungsflächen (entlang der Metterzimmerer Straße) ist eine optimale Andienung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

7.12 Stellplätze

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Im Wohngebiet sind die Garagen als Einzel-, Sammel- oder Tiefgaragen an den ausgewiesenen Plätzen zu errichten. Sämtliche privaten und öffentlichen Stell- bzw. Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist. Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein Grünstreifen zu anzulegen, daß er mit hochkronigen Bäumen bepflanzt werden kann.

7.13 Fußgängerwege

An den Sammelstraßen sind für die Fußgänger beidseitig Gehwege ausgewiesen. In den Wohnstraßen und -wegen sind teilweise einseitig oder keine Fußwege geplant. Durch die Art der Anlage der Straßen (Radien, Hindernisse...) soll der Kraftfahrer gezwungen sein, mit einer niedrigenn Geschwindigkeit die Straßen zu befahren, so daß in den Wohnstraßen eine gemischte Nutzung möglich ist. Durch diese Art der Verkehrsplanung sollen 3 wesentliche Ziele erreicht werden:

- 1.) eine Herabsetzung der Geschwindigkeit im bewohnten Gebiet (erhöhte Verkehrssicherheit, geringere Lärmemissionen)

- 2.) Verminderung der befestigten Verkehrsanlage (reduzierter Flächenbedarf, Senkung der Baukosten)
- 3.) Multifunktionalität der Wohnstraßen

7.14 Grünplanung

Begleitend zum Rechtsplan wird ein Bepflanzungsplan erstellt, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist. In diesem Plan ist im wesentlichen folgendes enthalten:

- 1.) Pflanzvorschläge für die einzelnen Baugrundstücke
- 2.) Bepflanzung und Durchgrünung der Verkehrsanlagen mit Festlegung des Standpunktes der großkronigen Bäume
- 3.) Bepflanzung und Gestaltung des Kinderspielplatzes.

7.15 Massenberechnung für Erdaushub

Die Nettowohnfläche des Gebiets beträgt 2,6 ha. Da eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wurde, ergibt dies eine überbaubare Fläche von 1,0400 ha. Entsprechend den topographischen Verhältnissen ist anzunehmen, daß ca. vermittelt 1 m Aushubtiefe entsteht; dies ergibt 10400 cbm Erdaushub.

Der nicht überbaubare Teil von 2,6 ha x 0,6 ergibt eine nicht überbaubare Fläche von 1,5600 ha. Da im Textteil des Bebauungsplans eine Aufschüttung von 60 cm (Ziff. 9.3) möglich ist, ergibt dies eine Schüttmöglichkeit von 12.480 cbm innerhalb des Baugebiets (eventuelle Tiefgaragen nicht mitgerechnet). Dies ergibt:

Aushub	10.400 cbm
Schüttmöglichkeit	12.480 cbm
	=====
Differenz	2.080 cbm
= mögliche Schüttung von Fremdmaterial	

7.2 Wasserversorgung

Sämtliche bestehenden und geplanten Anlagen innerhalb des Plangebiets können an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Sachsenheim angeschlossen werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage des Zweckverbandes Bietigheim-Bissingen.

7.4 Versorgung mit Elektroenergie

Die elektrische Versorgung ist gewährleistet durch die Anschlußmöglichkeit an das Leitungsnetz der Neckarwerke. Die Zuleitung der elektrischen Energie sowie die Anschlußmöglichkeit an das Fernmelde- und Antennennetz soll unterirdisch erfolgen.

8.) Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets, Bruttofläche	ca. 3,1765 ha	100%
Straßenfläche	ca. 0,542 ha	17%
Grünfläche	ca. 0.0121 ha	0,4%
Kinderspielplatz	ca. 0,0196 ha	0,6%
Nettowohnfläche	ca. 2,6024 ha	
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 152 WE	
Einwohner = 152 x 3,0	ca. 456	
Bruttowohndichte	ca. 143	
Nettowohndichte	ca. 175	

9.) Kosten

Nach einer Kostenschätzung verursacht die Herstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgenden Aufwand:

a) Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze	ca. 1.084.800,-- DM
b) Wasserversorgung	ca. 104.000,-- DM
c) Entwässerung	ca. 208.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	ca. 150.000,-- DM
e) Grünanlagen, Kinderspielplatz	ca. 320.000,-- DM
	=====
Gesamtsumme der Erschließung	ca. 1.866.800,-- DM
Aufrundung und Unvorhergesehenes	33.200,-- DM
	=====
	ca. 1.900.000,-- DM
	=====

10.) Bodenordnung

Um die nach dem Bebauungsplan notwendigen Grundstücksformen zu erhalten, wird die Durchführung einer freiwilligen Umlegung angestrebt. Umlegungsträger ist die Stadt Sachsenheim.

Aufgestellt:

Leutenbach-2, den 16. Juli 1990

Anerkannt:

Sachsenheim, den 16. Juli 1990



Stein
Bürgermeister