

12 8

Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis

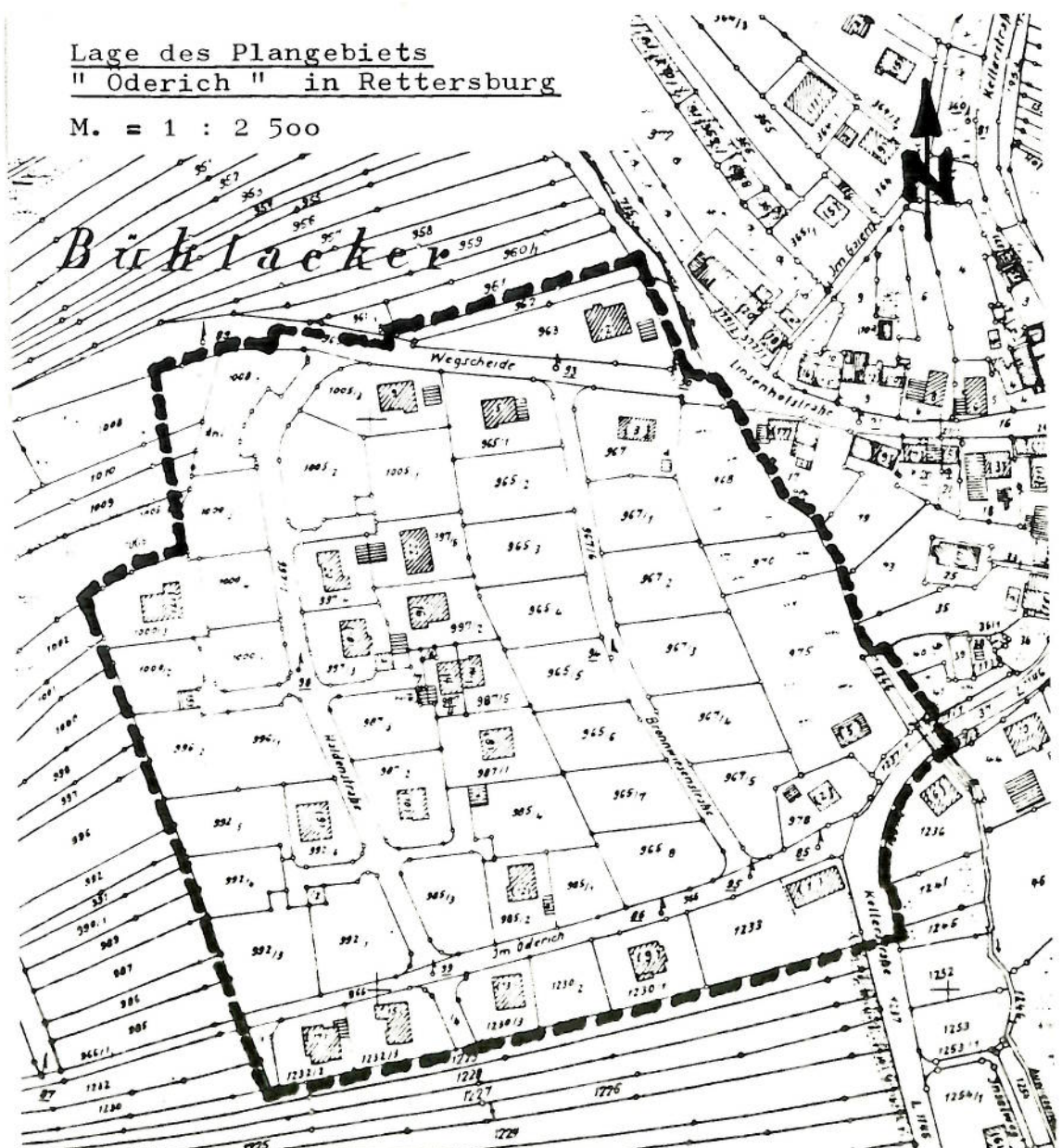
Begründung

zum Bebauungsplan "**Öderich**" in Rettersburg
(gem. § 2 a (6) und § 9 (8) BBauG)

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Rettersburg auf einem nach Osten zum Ortskern hin sowie nach Norden abfallenden relativ flachen Hanggelände. Die in dem Planbereich einbezogenen Grundstücke sind bereits nahezu vollständig mit Wohngebäuden überbaut.
- siehe hierzu nachfolgenden Flurkartenausschnitt -



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird im wesentlichen begrenzt im Norden durch die Straße Wegscheide, im Osten durch den Verlauf des Auwiesenbachs, im Süden durch die Straße Im Öderich einschließlich südlich einzelner Bebauung und im Westen durch die Ostgrenze der Flst. Nr. 1230, 1232 und 985 - 1008.

1.3 Größe

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 6,25 ha.

1.4 Bebauung

Das Plangebiet ist bis auf insgesamt 5 Wohngebäude (nur zwei Wohngebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten in der Talaue des Auwiesenbachs sind neu geplant) restlos bebaut.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist in dem am 10.4.1980 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Berglen als vorhandene Wohnbaufläche (§ 1 (1) BauNVO) ausgewiesen.

2.2 Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich dieses neugefaßten Bebauungsplanes "Öderich" bestehen die qualifizierten Bebauungspläne "Öderich I" - genehmigt am 12.8.1969 - und "Öderich II" - genehmigt am 29.7.1974 -.

3. Planungsanlaß

(Erfordernis der Planaufstellung - Neufassung - gem. § 1 (3) BBauG)

Die für das Wohngebiet "Öderich" im Ortsteil Rettersburg bestehenden Bebauungspläne "Öderich I" und "Öderich II" lassen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zu. Um einem echten Bedürfnis zahlreicher Bewohner dieses Wohngebiets zu entsprechen, werden durch diesen Plan nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von solchen Nebenanlagen (u. a. Geräte- und Holzlagerschuppen) in diesem Gebiet geschaffen.

Ferner wird durch eine Änderung der bisherigen Festsetzung für das Grundstück Flst. Nr. 975 (bislang im Bebauungsplan "Öderich I" Fläche für die Landwirtschaft) in der Talaue des Auwiesenbachs entsprechende Baufläche zur Erstellung von zwei eingeschossigen Wohngebäuden ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang werden gleichzeitig die beiden genannten Bebauungspläne zu einem Gesamtplan für das Gebiet "Öderich" zusammen gefaßt.

Die bisher geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind, mit Ausnahme der Bauvorschriften über die Nebenanlagen, unverändert in das neue Planwerk übernommen.

4. Entwicklungsplanung

Eine Besondere Entwicklungsplanung im Sinne einer übergeordneten Planung entfällt hier.

5. Sozialplanung

Maßnahmen im Sinne von § 13 a BBauG sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

6. Grünplanung

Im Bereich des Flst. Nr. 975 ist entlang der Westseite des Auwiesenbachs ein acht bis zehn Meter breiter Streifen als öffentliche Grünfläche (Schutzzone des Bachlaufes) festgesetzt, der mit uferbegleitenden einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist bzw. dieser Bestand noch teilweise ergänzt wird.

7. Bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1, 2 BBauG)

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke wird auf die zeichnerischen und farblichen Darstellungen im Lageplan, auf die Planeinschriebe und den Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

8. Erschließung

8.1 Straßenverkehr

Die Erschließungsanlagen in diesem Gebiet sind vollständig hergestellt. Die verkehrsmäßige Anbindung der beiden neu zu schaffenden Bauplätze in der Talaue des Auwiesenbachs erfolgt über einen noch herzustellenden Stichweg mit 3,50 m Breite und einseitigem 1,00 m breiten Gehweg.

8.2 Garagen und Stellplätze

Sämtliche privaten und bauordnungsrechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück anzuordnen, und zwar nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

8.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist durch den Anschluß an die bestehenden Systeme gewährleistet.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Bodenordnung - (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich; die Fläche des Flst. Nr. 975 wurde von der Gemeinde bereits erworben und wird nach Aufschließung wieder an Bürger der Gemeinde zur Bebauung vergeben.

10. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 8 Satz 4 BBauG)

An Kosten für diese städtebauliche Maßnahme (Erschließung von zwei weiteren Bauplätzen auf Flst. Nr. 975) fallen für Kanal, Wasserleitung, Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung und plangemäße Anlage der öffentlichen Grundfläche im Bereich des Auwiesenbachs insgesamt ca. 75.000 DM an. Diese Aufwendungen sind durch die von den Grundstückseigentümern zu erhebenden Beiträge voll gedeckt.

Aufgestellt!

Berglen, den 27.9.1983
Bürgermeisteramt
- Ortsbauamt -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Körner', with a small '6' written to the left of the first stroke.

Körner