

Landkreis Ludwigsburg  
Gemeinde Erligheim

Teil C

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**„Seestraße“  
im Ortskern Erligheim  
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**in Kraft getreten am 27.05.1999**

Städtebaulicher Entwurf  
und Bebauungsplan aus-  
gearbeitet:

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
Günther Scheible  
Hermann-Röger-Str. 28

75433 Maulbronn

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " SEESTRASSE "

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung stark rückläufig ist, und die hierfür genutzten Ökonomiegebäude verfallen, wird zur geordneten städtebaulichen Umnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Uferbereich entlang des Ensbaches soll durch die Festsetzung von Pflanzbindung und Pflanzgebot in seinem Bestand geschützt und durch sinnvolle Neupflanzungen erweitert werden.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### 2. Die Rechtsverhältnisse und die Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Bönningheim ist das Gebiet als bestehendes Mischgebiet ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Ensbachweg - Hofener Straße - Seestraße" erfaßt die hier betroffenen Flst.Nr. 1048 - 1050; 1053 + 1054, 1056, 1059-1063, Teile von 1052, 1055 + 1065 entlang der Seestraße. Entlang des Ensbaches sind diese Flurstücke als Allgemeines Wohngebiet und süd-westlich von der Seestraße als Dorfgebiet ausgewiesen. Die jetzige Planung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und deren Nutzung. Die Festsetzungen berücksichtigen vorallem die in naher Zukunft zu erwartenden Veränderungen.

Der Bebauungsplan wird im Nord-Osten durch den Ensbach, im Süden durch die Rathausstraße, im Süd-Westen durch bestehende Bebauung und im Nord-Westen durch die Hofener Straße begrenzt.

Der eng bebaute Ortskern wird als durch Planzeichen abgegrenzten Teilbereich separat gekennzeichnet. Dieser Bereich wird nur durch Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Begrenzung der Wohneinheiten beschrieben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB, da sich die Abstimmung qualifizierter Festsetzungen mit der vorhandenen Bebauung äußerst problematisch gestaltet. Außerdem liegt der südwestliche Teil des Bebauungsplanes im Bereich eines Sanierungsgebietes (Abgrenzung siehe zeichnerische Darstellung).

Bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden aufgehoben.

### 3. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet ist nahezu bebaut und wird entsprechend seinem Bestand als Dorf- und Mischgebiet ausgewiesen, somit ändert sich Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Im Bereich des Rathauses (Ecke Urban- und Rathausstraße) wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die auch eine Erweiterung von öffentlichen Gebäuden zuläßt.

Das Dorfgebiet (Ortskern) dient vorrangig dem Wohnen und der Erhaltung bestehender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen.

Entsprechend der für die Zukunft zu erwartenden überwiegenden wohnbaulichen Nutzung wird die landwirtschaftliche Großviehhaltung unzulässig. Ausnahmen nach § 5, Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Um künftigen Problemen der Erschließung und Parkierung entgegen zu treten wurde die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Gebäudeteil bei Doppel- und Reihenhäusern begrenzt und die erforderlichen Stellplätze festgeschrieben.

Die Baufenster wurden großzügig festgesetzt, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Zwischen Seestraße und Ensbach sollen dabei planerische und bauliche Festsetzungen zur Verminderung des Lärmpegels von dem angrenzenden Sport- und Kulturzentrum ausgeführt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder zur K 1630 wurden auf das notwendige Maß reduziert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und führen nur soweit, wie sie für die Ziele der Bebauungsplanaufstellung notwendig sind.

#### 4. Grünordnung

Ein Grünordnungsplan für den bebauten Ortsteil ist nicht erforderlich.

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenabflusses wurde die Höchstgrenze der baulichen Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ = 0,6) unterschritten. Eine maximale Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 kann durch wasser-durchlässige Beläge erreicht werden.

Zur Erhaltung und Erweiterung des begleitenden Grünstreifens entlang des Ensbaches wurde eine Pflanzbindung für die Erhaltung des bestehenden Bewuchses und ein Pflanzgebot für eine sinnvolle Erweiterung des Uferbegleitgrüns mit standortgerechten Pflanzen festgesetzt.

#### 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die baulichen Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes (bis auf restlichen Gehweg) sind abgeschlossen.

Um die Sicherheit von Kindern auf ihrem Weg zum östlich angrenzenden Kindergarten zu gewährleisten, wird ein Gehweg entlang der Rathausstraße (zwischen Seestraße und Kindergarten) festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser ist gesichert.

#### 6. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die allgemeinen Grundstücksverhältnisse sind alle soweit geregelt, daß keine boden-ordnenden Maßnahmen (Baulandumlegung und Grenzregelung) notwendig sind.

Der Grunderwerb für den Gehweg soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

**Anmerkung:** Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

**Aufgestellt:** Erligheim, den 14.05.1998

**Geändert:** Erligheim, den 20.10.1998

Gemeinde Erligheim

Albert Leibold  
(Bürgermeister)

Maulbronn, den 14.05.1998

Maulbronn, den 20.10.1998

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)  
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Günther Scheible  
(Planverfasser)