KREIS HEILBRONN

STADT BEILSTEIN

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 9 (8) BBauG

ZUM BEBAUUNGSPLAN " KLEINFELDLE - KÖCHERSGRUND "

(teilw. Änderung des gen.Beb.Plans " Erweiterung- Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen " (1. Änderung)
rechtsverbindl. seit 8.8.1969

Aufgestellt :
Bietigheim / Biss., 21.12.1982/ 13.6.1983
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER



1. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche nordwestlich des bestehenden Gewerbegebiets " Brühlwiesen, Siechenwiesen u.Brunnen - wiesen " bis zur beabsichtigten Umgehungsstrasse im Zuge der L 1100.

Mit dem Bebauungsplan soll für die angrenzenden gewerblichen Grundstücke Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, ausserdem sollen neue Gewerbe-ansiedlungen ermöglicht werden.
Aufgrund der Topografie und nicht zuletzt wegen der reizvollen Landschaft hat die Stadt Beilstein nur in diesem Bereich die Absicht Gewerbe anzusiedeln.

Mit der Erweiterung wird die Möglichkeit neue Arbeitsplätze zu schaffen eröffnet und somit sicherlich ein öffentliches Interesse erfüllt.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Umfangsgrenzen des Bebauungsplans berücksichtigen eine, durch die Lage und die Planung gegebene Abgrenzung.
Die Nutzung entspricht der benachbarten bestehenden Nutzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

3. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbe-gebiet an. Im Süden an landwirtschaftliche Flächen der Gemarkung Oberstenfeld. Im Westen begrenzt das Gebiet die geplante Umgehungs-strasse. Die Flächen sind heute noch landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt an das geplante Gewerbegebiet ebenfalls Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Grundstücke an.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

4.1 Allgemeines

Die Grundstücke sind in privaten und städtischen Besitz.
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch Flächen der ehemaligen Bahnlinie.Nach Verwirklichung der Umgehungsstrasse sind die Grund-stücke für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet.

4.2 Änderung des genehmigten Bebauungsplans

" Erweiterung Brühlwiesen, Siechenwiesen u. Brunnenwiesen " - 1. Änd.

Die westlich der Grundstücke 2429, 2430, 2482 u. 2483 festgesetzten Baugrenzen sollen aufgehoben werden, so dass für die bereits bestehenden gewerblichen Grundstücke auf Flächen des neuen Be - bauungsplans eine zusammenhängende bauliche Erweiterung möglich ist.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bedarf, die Topografie und die benachbarte Nutzung bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung, nach der innerhalb der überbau - baren Flächen zweigeschossige Gebäude möglich sind.
Als Bauweise ist " besondere Bauweise " geplant, die der " offenen Bauweise " entspricht, jedoch die Gebäudelänge nicht begrenzt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Gebiets sind keine Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung vorgesehen. Während bezüglich der " Äußeren Gestaltung " und der Gebäudehöhen Festsetzungen geplant sind.

7. PFLANZZWANG (Anpflanzen von Laubbäumen)

Mit der Verpflichtung der Grundstückseigentümer, dass die mit Pflanzzwang belegten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen sind, soll erreicht werden, dass das geplante Gewerbegebiet in die Landschaft eingebettet wird.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

8.1 Verkehrserschließung

8.11 Fahrverkehr

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets wird über neu zu bauende Straßen mit Anschluß an den " Heerweg " erschlossen.

Die projektierte Straße " Str. A " verläuft am künftigen Böschungsfuß der Umgehungsstraße im Zuge der L 1100.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll diese Straße in westlicher Richtung verlängert werden.
Bis zur Verlängerung wird am vorläufigen Ende eine Wendefläche ein - gerichtet, die später den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden kann bzw. als öffentliche Parkplätze umgebaut werden kann.

Am östlichen Ende der " Straße A " ist eine Wendefläche geplant, die das Wenden von Einzelfahrzeugen durch einmaliges rückstoßen (auch von Müll - fahrzeugen) gewährleistet.

Die projektierte Straße " Str. B " führt über bereits erschlossenes gewerb- liches Bauland über Flst. 2430. Die gewählte Trasse erscheint als die verkehrssicherste Anbindung.

Eine Erschließung im Bereich des Feldweganschlusses Flst. 2 4 2 8 ist aus topografischen Gründen und wegen der sich dann ergebenden langen Stichstraßenerschließung verworfen worden.

8.12 Fußgängererschließung

Als innere Erschließung ist parallel zu der geplanten Straße " Str.A " u. " Str.B " ein einseitiger Gehweg geplant.

8.13 Öffentliche Parkplätze (Ruhender Verkehr)

Außer den Parkmöglichkeiten entlang der Fahrbahn sind keine separaten öffentlichen Parkplätze geplant. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher, Betriebsangehörige und Geschäftsfahrzeuge sind von den einzelnen Firmen auf deren privaten Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und anzulegen.

8.2 Abwasserbeseitigung (Kanalisation)

Die Fläche ist im " Allgemeinen Kanalisationsplan " (z.Zt. im Genehmigungs- verfahren) enthalten. Die topografischen Gegebenheiten ergeben eine Ent - wässerung zum Heerweg, die wirtschaftlich nur über ein neu festzulegendes Leitungsrecht erreicht werden kann.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz und Bau der erforderlichen Leitungen sicherzustellen.

Aus Gründen des Feuerschutzes sind die Leitungen mit mindestens NW 100 geplant.

Wasserschutzgebiete

werden nicht berührt.

8.4 Elektrizitätsversorgung

Die KAWAG ist Versorgungsträger und kann über ein neu auszubauendes Netz die Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellen.

9. BODENORDNUNG

Die Verwirklichung der Planung erfordert eine bodenordnende Maßnahme.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs :	ca. 1,68 ha	100,0 %
Verkehrsfläche :	ca. 0,32 ha	19,0 %
Nettobauland :	ca. 1,36 ha	81,0 %
davon genehmigte Bauflächen	ca. 0,36 ha	(21,0 %)
somit projekt. Nettobauland	ca. 1,00 ha	(60,0 %)

(ohne Strom)

Straße und Wegebau	ca. DM 300.000.--
Kanalisation	ca. DM 100.000.--
Wasserversorgung	ca. DM 50.000.--
	ca. DM 450.000.--