

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan für das Baugebiet "Ebene" der Stadt Neudenau

A. Allgemeines

Aufgrund allgemeiner Nachfrage an bebauungsfähigen Grundstücken hat sich die Stadt Neudenau veranlaßt gesehen, Bauland im Rahmen ihres Bedarfs und ihrer Finanzkraft zu erschließen. Für die Baulanderschließung wurden die nordöstlichen an den alten Ortskern angrenzenden Gebietsteile der Gewann "Ebene" und "Untere Ebene", sowie für die Wohnbebauung freigewordenen Grundstücksflächen im Bereich der neuen Volksschule bestimmt. Das Baugebiet bildet somit den nordöstlichen Bebauungsabschluß in diesem Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat der Stadt Neudenau hat in einer diesbezüglichen Verhandlung am 2.7.1958 zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes auf der Grundlage des für dieses Gebiet eingeholten Bebauungsvorschlages des Regierungspräsidiums (vgl. Erlaß vom 6.6.1958 Nr. I/5 B - 144/58) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Hähl am 25.9.1958 aufgestellt. Die vom Regierungspräsidium - Beratungsstelle für Bebauungspläne - mit vorgenanntem Erlaß vorgeschlagene ~~Erweiterungsform~~ Erschließungsform, die eine Erweiterung durch sinnvolle Einbeziehung der neuen Planung in den bereits bestehenden Stadtkern vorsah, wurde mit nur geringfügigen Änderungen in dem Planwerk übernommen. Die Änderungen gingen auf Wünsche des Gemeinderats oder der an dem Verfahren beteiligten Fachbehörden zurück. Schließlich wurde der Bebauungsplan durch Entschliebung des Landratsamts Mosbach vom 27.10.1960 gem. § 3 des Bad. Ortsstraßengesetzes und § 10 Aufbaugesetz genehmigt. Das inzwischen in Kraft getretene Bundesbaugesetz und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 - (BGBl. I S. 429) haben insbesondere auf dem Rechtsgebiet der Bauleitplanung einschneidende Änderungen gebracht, die nicht ohne Auswirkung für den Bebauungsplan für das Baugebiet "Ebene" und "Untere Ebene" geblieben sind. Wohl wurde der Bebauungsplan gem. § 173 BBauGes. übergeleitet und gilt ansofern verbindlich bis zu seiner Aufhebung fort.

Der Plan kann jedoch zur Beurteilung von Bauanträgen nicht herangezogen werden, weil er weder allein noch gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften die in § 30 BBauGes zwingend verlangten Mindestfestsetzungen enthält.

Da nur ein qualifizierter Bebauungsplan verbindliche Genehmigungsgrundlage für Baugesuche und für alle sonstigen weiteren städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde (Bodenordnung, Erschließung und dergl.) sein kann, hat sich die Stadt

- 2 -

Neudenuu entschlossen, den Bebauungsplan für die Baugebiete " Ebene" und "untere Ebene"entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen überarbeiten zu lassen.

Änderungen haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung nur insoweit ergeben als

- a) die in östlicher Richtung verlaufende Wohnstraße A - B - C keine direkte Einmündung in die obere Erschließungsstraße erhält, sondern aus verkehrspolizeilichen Erwägungen und infolge des gegebenen Höhenunterschieds mit einem Wendehammer abschließt,
- b) die Bebauungsform in dem Geländedreieck B - C \pm D abweichend von der ersten Fassung gestalterisch etwas besser gelöst wurde,
- c) Gehwege soweit wie möglich vorgesehen worden sind.

Hinzu kommen hier noch die durch die neuen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich gewordenen Planzeichenänderungen.

B. Erschließung des Baugebietes

1. Straßen

Die Straßenbreiten sind, wie geplant, angemessen. Soweit wie möglich wurden Gehwege vorgesehen. Die Straßenzüge des Ortserweiterungsgebietes erhalten zweckmäßigen Anschluß an die bereits bestehenden Ortsstraßen der Gemeinde. Qualifizierte Straßen werden nicht berührt. Die Gefällsverhältnisse gehen aus den beigefügten Geländeaufnahmen hervor.

2. Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser, sowie die Stromversorgung und Abwasserbeseitigung geschieht durch entsprechende Erweiterung der Ortsnetze.

C. Bebauung des Baugebietes

Die Bebauung des Baugebiets erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Satzung.

D. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet in seinem Geltungsbereich für folgende Maßnahmen die planerische Grundlage:

1. Bodenordnung (Baulandumlegung)

Der Großteil der in das Planungsgebiet einbezogenen Grundstücke ist erst nach erfolgter Baulandumlegung für die vorgesehenen bauliche Nutzung geeignet.

Hierbei sind die Grundstücke nach Lage, Form, und Größe unter Beachtung des § 4 der Satzung zu bebauungsfähigen Grundstücken zu gestalten.

Für die Durchführung der erforderlichen Baulandumlegung sind die Vor-

schriften des Vierten Teils des BBauGes (§§ 45 ff.) bestimmend.

2. Straßen und Gehwege

3. Sonstige Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

4. Festsetzung der öffentlichen Grün- bzw. Freiflächen und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Schule.

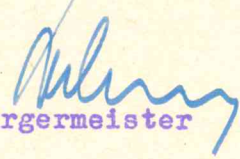
E. Kostenvoranschlag (§ 9 Abs. 6 BBauGes)

Die überschlägig für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Gemeinde vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ermittelten Kosten betragen:

Baustrecke:	625 m
Gesamtlänge:	1245 m
Fahrbahn bzw. Straßenbreite:	5 m
Gehwegbreite:	1,50 m

1. Aufstellung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes	DM	500,--
2. Notwendige Vermessungsarbeiten für bauland und Straßen	DM	2 000,--
3. Erd- u. Planierungsarbeiten im Rahmen der Baulanderschließung	DM	2 000,--
4. Fahrbahn- u. Gehwegbefestigung	DM	25 000,--
5. Kanalisation	DM	35 000,--
6. Wasserleitung	DM	25 000,--
7. Stromversorgung	DM	18 000,--
8. Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Schule	DM	2 000,--
9. Sonstige unvorhergesehene Aufwendungen	DM	2 000,--
		<hr/>
	DM	111 500,--
		=====

Neudenu, den 21. Januar 1963


Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

31. Okt. 1966

Mosbach, den

Landratsamt

