I

GEMEINDE STUTENSEE

Landkreis Karlsruhe

Begründung

zur Änderung des Bebaungsplanes „Schöneichenjagen-Buchenfeld" für den Teilbereich der Grundstücke Flst.Nr. 1920/1, 1920/2 und die Teilfläche der Grundstücke Flst.Nr. 1920, 1602/5 und 1815 auf Gemarkung Friedrichstal im Bereich der Friedrichstaler Allee im Ortsteil Friedrichstal – Grundstücke der Gärtnerei Ratz –.

Die Gärtnerei Ratz hat ihren Betrieb eingestellt und beim Landratsamt Karlsruhe den Antrag auf Abbruch sämtlicher Gärtnerei-Gebäude gestellt.

Mit der Baugenehmigung Nr. 86/0917 vom 15.07.86 wurde dem Abbruch des Kesselhauses, der Gewächshäuser, der Garagen, Der Fahrzeug- und Gerätehalle zugestimmt.

Das Gelände für diese Gärtnerei hat [redacted] im Jahre 1962 vom Land Baden-Württemberg zum damaligen Bauplatzpreis erworben. Während das Grundstück Flst.Nr. 1607/19 und der vordere Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1602/5 bereits bebaut ist und für den vorderen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1815 die Bebaubarkeit in einem rechtsverbindlichem Bebauungsplan geregelt ist, werden die hinteren Grundstücksteile von Flst.Nr. 1602/2 und 1815, sowie die Grundstücke Flst.Nr. 1920, 1920/1 und 1920/2 von diesem Bebauungsplan erfaßt.

In einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer [redacted] und dem Liegenschaftsamt Karlsruhe, wurden die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die eine Umnutzung der Gärtnereigrundstücke ermöglichen würden.

Die Gemeinde Stutensee hat diese Umnutzung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angemeldet.

Innerhalb der von der Planung erfaßten Fläche sind 3 Hausgruppen mit je 4 Hauseinheiten, 4 Doppelhäuser mit je 2 Hauseinheiten und 7 Einzelhäuser vorgesehen.

Während bei den Endhäusern der Hausgruppen und bei den Doppelhäusern die Garagen am Haus, davor oder dahinter möglich sind, können die Garagen bei den Mittelhäusern der Hausgruppen im Untergeschoß mit Zufahrtsrampe oder im Erdgeschoß eingebaut werden.

Bei den Einzelhausgrundstücken können die Garagen mit Abstand vom Haus, am Haus oder im Haus integriert erstellt werden. Generell sollen die Garagen und Nebenanlagen, auch wenn sie im Haus integriert sind, auch außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen erstellt werden können.

Die eingezeichneten Gebäude sind nur als Empfehlung zu sehen. Soweit diese Darstellung die Baugrenze überschreitet sind natürlich nur Garagen und Nebenanlagen möglich.

Auf die Ausweisung von Kinderspielplätze wurde verzichtet, weil in unmittelbarer Nähe - im Baugebiet „Schöneichenjagen" - ausreichend Kinderspielplätze vorhanden sind und die in diesem Plangebiet projektierte „Verkehrsberuhigte Zone" das Spielen ermöglicht.

Die öffentliche Fläche ist als verkehrsberuhigte Fläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind 22 PKW-Stellplätze und 7 bepflanzte Flächen besonders gekennzeichnet.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über die in der Friedrichstaler Allee vorhandenen Leitungen und die Stromversorgung ist durch die im Plangebiet bereits vorhandene Trafostation gesichert.

Hinweis zur Begründung siehe Seite 4.

1. Flächenaufteilung

1.1	Bruttobauland	11720 m^2	100 %
1.2	Öffentliche Fläche	1919 m^2	16 %
1.3	Nettobauland	9801 m^2	84 %

2. Wohndichte

2.1	Gruppenhausgrundstücke	12 HE	= 24 WE
2.2	Doppelhausgrundstücke	8 HE	= 16 WE
2.3	Einzelhausgrundstücke	7 HE	= 14 WE
	Gesamte Hauseinheiten	27 HE	
	Gesamte Wohneinheiten		54 WE

2.4 54 Wohneinheiten auf 1,165 ha = 46 WE auf 1 ha
54 Wohneinheiten a 2,5 EW = 135 Einwohner
135 Einwohner auf 1,165 ha = 116 EW auf 1 ha

3. Kosten

3.1	Kanalisation	DM 80.000,--
3.2	Wasserversorgung	DM 50.000,--
3.3	Öffentliche befestigte Fläche	DM 130.000,--
3.4	Öffentliche begrünte Fläche	DM 20.000,--
3.5	Beleuchtung	DM 15.000,--
3.6	Verschiedenes	DM 35.000,--
	Gesamtkosten	DM 330.000,--

4. Schluß

Die Bodenordnung soll über ein öffentliches Umlegeverfahren geregelt werden.

Stutensee-Fr., 22.1.1987

Emil Füssler
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Architekt

EMIL FÜSSLER
FREIER ARCHITEKT
7513 STUTENSEE-FR.
SILCHERSTR. 27 · TEL. 355

22. 1. 1987

Anmerkung zur Begründung

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange unwesentlich verändert.
Jedoch wurde § 3 Ziffer 5.2 der schriftlichen Festsetzungen neu gefaßt.

Stutensee, den 22.01.1987

GEMEINDE 21 STUTENSEE

- Hecht -
Bürgermeister