

## Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan hat die Aufgabe, die erforderlichen Festsetzungen, sowohl in zeichnerischer wie in schriftlicher Form, für die Bebauung des in der Satzung näher bezeichneten Gebiets zu treffen. Er erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Gebiet  
"beim Gewinn Vordersteig"

Seine Grenzen sind:

<u>Im Norden</u>	die Steigenhohlstraße
<u>im Osten</u>	die Zufahrtsstraße zum Höhenrestaurant "Vogelsang"
<u>im Süden</u>	die Südseiten der Grundstücke Lgb.Nr. 1834, 1703, 1710 und 1712
<u>im Westen</u>	die Westseite des Grundstücks Lgb.Nr. 1724/2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die als breite schwarze unterbrochene Linie erscheinende Feststellungsgrenze markiert (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes).

Das zu erschließende Gebiet umfaßt ca. 3,8 ha. Davon entfallen ca. 1,0 ha auf Straßengelände.

Da das hier in Frage stehende Gelände in seinem jetzigen Zustand nicht bebaubar ist, muß zunächst noch eine bodenordnende Maßnahme durchgeführt werden.

### Allgemein

Zur Schaffung von Baugebiete für eine gehobene Wohnbebauung sieht sich die Stadtverwaltung Ettlingen veranlaßt, das oben näher bezeichnete Gelände zu erschließen. Das Neubaugebiet befindet sich in einer Hanglage und hat seinen höchsten Punkt an der Zufahrtsstraße zum Höhenrestaurant "Vogelsang". Nach Westen hin fällt das Gelände zum Teil erheblich ab. Das neue Baugebiet schließt an die bereits bestehende Bebauung der Vordersteigstraße an und wird durch die verlängerte Vordersteigstraße sowie eine Verbindungsstraße zur Steigenhohlstraße erschlossen.

Bedingt durch die Geländeverhältnisse sind die Häuser auf der Ostseite der verlängerten Vordersteigstraße als Doppel- bzw. Kettenhäuser der Hanglage entsprechend höhenmäßig versetzt vorgesehen.

Für die Häuser am Hang zwischen der verlängerten Vordersteigstraße und Vogelsangweg sind die Garagen in Gruppen zusammengefaßt und zwischen den einzelnen Hauszeilen angeordnet.

Die Garagen der übrigen Gebäude sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten und nach Möglichkeit in das Wohnhaus mit einzubeziehen.

Bebauungsplan für das Gebiet  
"Beim Gewinn Vordersteig"

---

Kosten der Erschließungsmaßnahmen

---

1. Straßenbau	600.000,-- DM
2. Kanalbau	100.000,-- DM
3. Gas            }	
4. Wasser        }	80.000,-- DM
5. Stromversorgung einschl }	
6. Straßenbeleuchtung       }	105.000,-- DM
	<hr/>
	885.000,-- DM
	=====