

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE" IM STADTTEIL SCHÖLLBRONN

BEGRÜNDUNG:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der nordwestliche Ortsrand von Schöllbronn ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend. Zur Verbesserung dieser Situation soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Durch Ausweisung eines Geländestreifens für Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand soll Bauland für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. Bestandsituation

Die überplante Fläche beträgt ca. 3,0 ha, sie ist zur Zeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise Brachland. Das Gebiet ist leicht nach Süden geneigt und liegt zwischen 343 m - 348 m über Normalniveau. Geringer Baumbewuchs ist vorhanden. Die meisten Bäume können auch nach Realisierung des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

4. Erschließung

Verkehrsmäßig ist das Gebiet bereits an das vorhandene Straßennetz angebunden. Durch Umbau der nördlich tangierenden Ortsstraße sowie durch die neu geplanten Wohn-, Geh- und Radwege wird eine Verkehrsberuhigung des Wohngebietes gewährleistet. Vor der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine gesetzliche Bodenordnung durchzuführen.

5. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist eine Trafostation vorgesehen.

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung des Bodens und damit als Beitrag zum Hochwasser-, Natur- und Landschaftsschutz nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist zum Schutz des Grundwassers an die Kanalisation anzuschließen. Um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen, wird im Bereich "Hinter der Kirche" Gas als Energieträger angeboten und die Verwendung von festen Brennstoffen und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt.

6. Auswirkung des Bebauungsplanes

Die im Stadtteil Schöllbronn vorhandene Infrastruktur wird von der hier vorgesehenen Siedlungserweiterung nicht überbelastet. Die bestehenden Einrichtungen (Schule, Kindergarten, ärztliche und Lebensmittel-Versorgung usw.) sind in der Lage, auch die hinzukommenden ca. 80 WE zu versorgen.

7. Planerische Zielsetzung

Im westlichen und im östlichen Bereich ist eine offene eingeschossige Bebauung vorgesehen. Die Baukörper sind jeweils um einen "Wohnhof" gruppiert. Diese bilden die städtebauliche Basis für individuell gestaltbare Räume. Im mittleren Bereich kann wegen der schmalen Baufläche nur mit einer Grundstückstiefe gearbeitet werden. Hier sind traufständige Baukörper angeordnet. Eine dorfgemäße, lockere Bebauung rundet die Siedlung nach Nordwesten ab. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die Randlage niedrig gehalten (GFZ 0,3; GFZ 0,5). Durch die stets lockere Bauweise entstehen in den Ort hineinfließende private Freiräume. Weitere öffentliche Flächen am Ortseingang und inmitten der überplanten Fläche ermögliche eine intensive Begrünung. Durch Pflanzung von heimischen Obstbäumen zur offenen Landschaft soll ein fließender Übergang zwischen Wohnsiedlung und freier Natur geschaffen werden.

8. Kosten

Straßenbau	ca.	310.000,--	DM
Kanalisation	ca.	380.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	180.000,--	DM
Beleuchtung	ca.	120.000,--	DM
Begrünung	ca.	<u>90.000,--</u>	<u>DM</u>
	ca.	1.080.000,--	DM
+ 14 % MWST		<u>151.200,--</u>	<u>DM</u>
	ca.	<u>1.231.200,--</u>	<u>DM</u>
		=====	
Erschließungskosten pro m ² Nettobauland	ca.	60,--	DM
		=====	

9. Kenndaten

Bruttobauland	ca.	3,0 ha
Nettobauland	ca.	2,1 ha
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca.	0,9 ha

Ettlingen, 13.09.1989



Offele
Oberbürgermeister