

B E B A U U N G S P L A N

" O R T S E R W E I T E R U N G S Ü D "

der Gewanne: R o s e n b e r g
 R ö d e l s g ä r t e n
 S t e r n
 U n t e r p f a n d

 in
S T E T T F E L D

Inhaltsverzeichnis

A. Bebauungsplan

- 1) Bebauungsplan (Straßen- und Baulinienplan) 1:1000
- 2) Gestaltungsplan 1:1000
- 3) Straßenlängsschnitte 1:1000 / 1:100
- 4) Schriftliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)
in den Punkten 1 - 7

B. Dem Bebauungsplan sind beigeheftet:

- 1) Übersichtsplan 1:10 000
- 2) Begründung
- 3) Verzeichnis der betroffenen Grundstücke

C. B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

Das Erschließungsgebiet "Ortserweiterung Süd" liegt im idealen Wachstumsbereich zum alten Ortskern und schafft den städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung an der Rosenbergstraße und den vereinzelt stehenden Wohngebäuden in den Gewannen Unterpfand und Rödelsgärten.

Der vorgesehene Neubau der Volksschule mit seinen Grün- und Erholungsflächen erfährt mit der fortschreitenden Bebauung des Planungsgebietes eine nahezu zentrale Lage zum gesamten Ortsbild. Unter Berücksichtigung der natürlichen Beschaffenheit des nach Nord - Nordosten geneigten Hanges steht bei der Planung die Wirtschaftlichkeit für eine stufenweise Erschließung stark im Vordergrund.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Erschließungsgebiet liegt südlich zum bebauten Ort, in Richtung Ubstadt bzw. Bruchsal.

Im Nord - Nordwesten trennt vorerst die Nebenbahn Bruchsal - Hilsbach mit Endstation Odenheim das Planungsgebiet vom mittelbaren alten Ortskern bzw. dem dazwischenliegenden Erweiterungsgebiet mit der geplanten neuen Volksschule.

Im Osten und Süden bildet die Planstraße 1 (Umgehungsstraße von der Zeuterner Straße zur Bundesstraße Nr. 3) den Abschluß der Bebauung.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Bundesstraße Nr. 3.

3. Die Bebauung

Die Bebauung beschränkt sich auf den ländlichen Bedarf von ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser. Für eine großzügige Raumplanung mit Kontrastbauten, d.h. Mehrgeschoßbauten, Flachbauten und Reihenbebauung, fehlen der Gemeinde die notwendigen Mittel und vor allem interessierte Träger.

Das gesamte Erschließungsgebiet besteht aus privaten Ackergrundstücken mit einer Vielzahl von Beteiligten, deren Wunsch auf die

kommende Zuteilung von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser der ländlichen Bevölkerungsschicht entspricht.

Entsprechend den Richtzahlen zur Ermittlung der Pkw - Stellplätze wurde pro Wohnung ein Pkw - Stellplatz oder Garage festgelegt.

Wegen des vorwiegend ländlichen Charakters des Planungsgebietes ist von Seiten der Gemeinde gegen die Errichtung von Nebengebäuden in beschränktem Umfang nichts einzuwenden.

Innerhalb des baulichen Schwerpunktes sollte die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Errichtung von Lebensmittelgeschäften, Tagescafé, öffentliche Fernsprechkabine u.ä. angestrebt werden.

Auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen (Gemeinschaftsanlagen) kann verzichtet werden, da durch die Geräumigkeit der geplanten Baugrundstücke genügend Freiflächen vorhanden sind und die Forderungen des § 13 der LBO erfüllt werden.

4. Verkehr

4.1 Fließender Verkehr:

Die äußere Erschließung erfolgt im Zuge der fortschreitenden Bebauung vorerst über die Planstraße 2 einmal über die Rosenbergstraße zur Bundesstraße 3 und zum anderen über den zu sichernden Übergang der Nebenbahn zur Ortsmitte.

Die am Rande des Erschließungsgebietes verlaufende Planstraße 1 soll hauptsächlich der Entlastung des innerörtlichen Verkehrs dienen und schafft die Verbindung zwischen der Bundesstraße Nr. 3 und der Zeuterner Straße für den direkten Verkehr von Bruchsal in Richtung Zeutern.

Entsprechend ihres überörtlichen Charakters bleibt die Planstraße 1 frei von Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken.

4.2 Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr wurde bei den Festsetzungen im Bebauungsplan eine Vollmotorisierung zugrundegelegt, d.h. für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage vorgesehen bzw. vorzusehen. Der Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie, gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan, schafft jeweils einen geeigneten Zwischenraum für einen Pkw-Abstellplatz.

4.3 Öffentliche Verkehrsmittel:

Als öffentliche Verkehrsmittel kommt in erster Linie die Nebenbahn Bruchsal - Odenheim in Frage. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen.

5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan enthält durch Andeutung der Grundstücksgrenzen einen Vorschlag für die Bodenordnung.

6. Versorgungsleitungen und Entwässerung

6.1 Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über das bestehende und noch zu erweiternde örtliche Versorgungsnetz.

6.2 Abwasser

Da die Kanäle in der Hauptstraße (B 3) weitgehend ausgelastet sind, kann nur das südlich der Rosenbergstraße liegende Gebiet in die Hauptstraße (B 3) entwässert werden (Planstraßen 10 - 12 und Rosenbergstraße). Die Planstraßen 3 - 9 entwässern in die Planstraße 2. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird dann durch die geplante Ortserweiterung "Ost" weitergeleitet bis zur Einmündung der Planstraße 1 in die Zeuterner Straße. Dort erfolgt in einem Regenüberfallbauwerk die Trennung zwischen Regen- und Schmutzwasser. Das Regenwasser wird durch die Obere Mühlenstraße direkt in den Katzbach geleitet und das Schmutzwasser in den Verbandssammler.

Die Planstraße 1 kann für sich entwässert werden.

Die Ableitung der Abwässer ist durch vorhandenes, natürliches Gefälle zur Genüge gesichert.

6.3 Die bestehende Hauptwasserleitung vom Hochbehälter II muß gemäß den Einzeichnungen im Bebauungsplan über eine kurze Strecke verlegt werden.

6.4 Die 20 KV Freileitung von Weiher nach Zeutern ist im Bereich des Plangebietes durch Erdkabel unterirdisch zu verlegen. Für die Stromversorgung ist die Neuerrichtung einer Umformstation auf einem hierfür ausgewiesenen Baugrundstück vorgesehen.

7. Flächenverteilung - geplante Wohnungen - Einwohnerzahl -
Wohndichte

7.1 Flächenverteilung

Größe des Planungsgebietes	= 12,05 ha	= 100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	= 2,46 ha	= 20,4 %
Bauflächen	= 9,58 ha	= 79,6 %

7.2 Geplante Wohnungen - Einwohnerzahl - Wohndichte

Zahl der Vollgeschosse	Baufläche		geplante Wohnungen WE	vorhandene Wohnungen WE	insgesamt Wohnungen WE	Einwohnerzuwachs E		Wohndichte E/ha Nettobauland
	ha	%				(WE x 3,5)	%	
I	3,36	35	50	5	55	192	25,8	57
II	6,22	65	158	-	158	553	74,2	89
	9,58	100			213	745	100	78

Einwohnerzahl:

Angenommen pro Wohnung 3,5 Einwohner (Bundesdurchschnitt)

Vorh. WE	=	5 x 3,5	=	18 Einwohner
Gepl. WE	=	208 x 3,5	=	727 "

Zusammen	=	213 WE	=	745 Einwohner
----------	---	--------	---	---------------

Wohndichte:

Reine Wohnbaufläche (Nettobauland)	=	9,58 ha
Einwohnerzahl	=	745 Einwohner
Wohndichte: 745 / 9,58	=	78 Einwohner/ha

=====

8. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

1.) Bebauungsplan	7.525,- DM
2.) Umlegungskosten	35.000,- DM
3.) Wasserversorgung, Kanalisation und Straßenbau (siehe besondere Berechnung)	1.120.000,- DM
	<hr/>
	1.162.525,- DM
	=====