

B e g r ü n d u n g

zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Untere Hälde"
im Stadtteil Diedelsheim

I. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Durch die vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Untere Hälde" werden die beiden großen Bebauungsplangebiete "Kelterhölde" und "Untere Hälde" gegen Westen abgegrenzt und die Wohnbebauung sinnvoll abgerundet.

Indem der Stadtteil Diedelsheim zum Kernbereich des Mittelzentrums Bretten zu rechnen ist, entsprechen jedoch die durch diese Planung zusätzlich gewonnenen 13 Bauplätze nicht einmal der diesem Stadtteil zukommenden Eigenentwicklung.

Die Grundsätze der Raumordnung werden daher nicht negativ berührt.

II. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Ein verbindlicher Flächennutzungsplan für den Bereich Bretten - Gondelsheim wird derzeit aufgestellt.

Das Gebiet westlich der Planstraße B-C war ursprünglich zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aus verschiedenen Gründen wurde diese Planung jedoch nicht realisiert und auch heute nicht mehr relevant. So bot sich sowohl aus städtebaulichen Gesichtspunkten als auch in erschließungsmäßiger Hinsicht für die bisher nur einseitig bebaubare Straße auch eine westliche Bebauung zu ermöglichen. Die Grundlage hierfür ist durch die Ergänzung des am 16. Juli 1974 genehmigten Bebauungsplanes "Untere Hälde" ohne jegliche Schwierigkeiten möglich.

III. Erschließung und Versorgung des Gebietes

Das Erweiterungsgebiet ist durch die bereits ausgebaute Planstraße voll erschlossen. Während die Wasserversorgung für alle Bauplätze durch die in der Alten Poststr. vorhandene Versorgungsleitung gewährleistet ist, muß für die 7 im Süden liegenden Bauplätze die Entwässerungsleitung entlang der unteren Grundstücksgrenze verlegt werden. Die Schaffung dieser Leitung erfolgt in Zusammenhang mit dem Anschluß des Baugebietes "Untere Hälde" an den Verbandskanal des Abwasserverbandes Weißach-Oberes Saalbachtal.

IV. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung und die Bauweise ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Untere Hälde" angepaßt. So sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, die sich hinsichtlich ihrer Geschözzahl jeweils der Topographie anpassen. So werden ausschließlich eingeschossige Gebäude mit der Möglichkeit eines talseitigen Untergeschosses ausgewiesen.

Die Dachneigung ist so gewählt, daß den auf der anderen Straßenseite vorhandenen Gebäuden die Aussicht nicht vollkommen verbaut wird.

V. Erschließungskosten

Durch die Ausweisung dieser 13 Bauplätze entstehen nur ganz geringfügige Erschließungskosten, da die bisher geschaffenen Erschließungseinrichtungen auch diesen Grundstücken dienen.

Im einzelnen dürften noch folgende Kosten anfallen:

Herstellung des Entwässerungsanschlusses	10.000,-- DM
Kosten für Gehwegausbau	<u>100.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u>110.000,-- DM</u>

VI. Bodenordnung

Die Einteilung der Bauplätze soll durch ein Grenzregelungsverfahren nach BBauG erfolgen.

Bretten, den 28. Nov. 1977



gez Leicht

Leicht
Oberbürgermeister