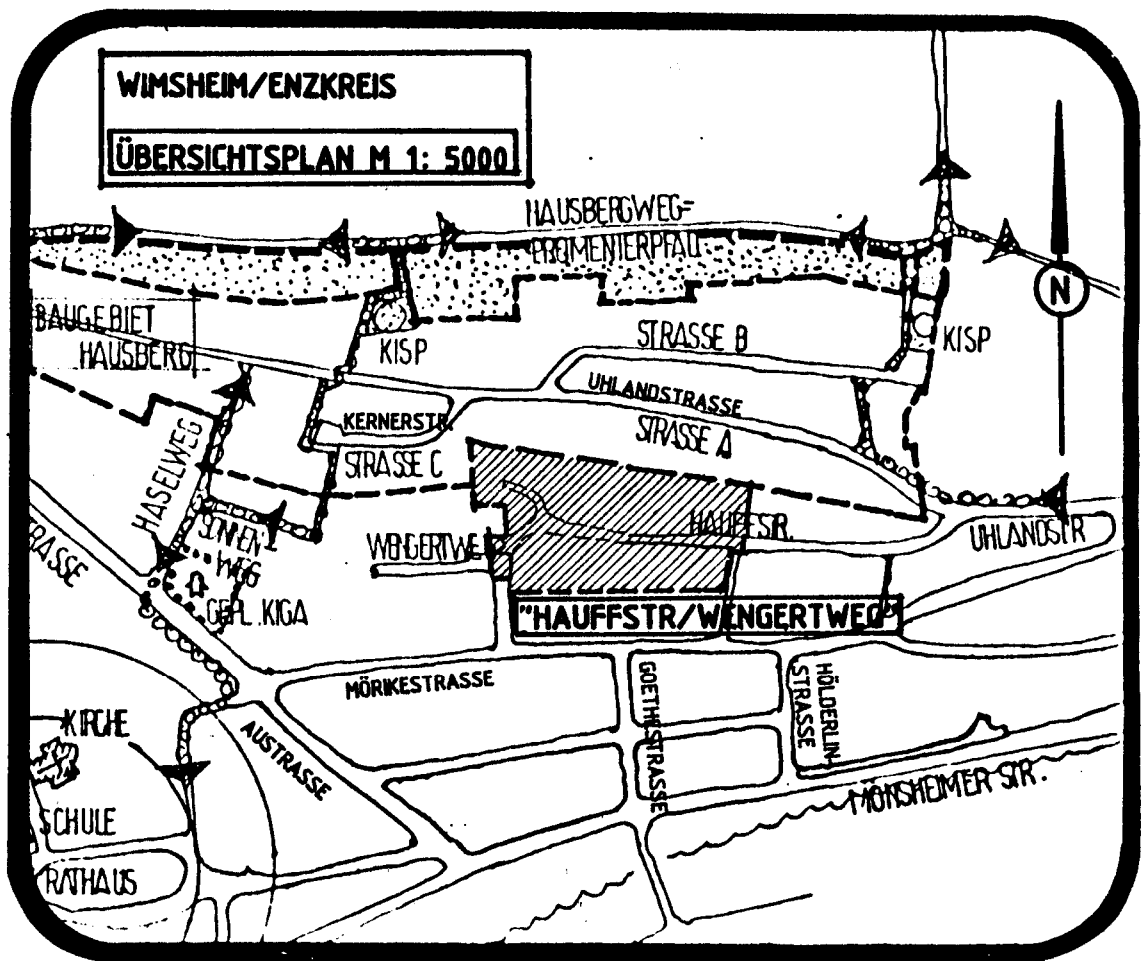


## BEGRÜNDUNG

ZUM

### BEBAUUNGSPLAN "HAUFFSTRASSE / WENGERTWEG"

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönshheim

Stand: 15. Jan. 1988

I N H A L T :

1. LAGEASPEKTE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
2. ENTWICKLUNGSANLÄSSE
3. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG
4. PLANUNGSGEBIET
5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. PLANUNGSKONZEPTION
7. DETAILBEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
8. ÜBERSCHLÄG. FLÄCHEN-, GRUNDSTÜCKS-, WOHNUNGS- UND EINWOHNERBERECHNUNGEN
9. ÜBERSCHLÄG. KOSTENSCHÄTZUNG UND AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG
10. ZUSAMMENSTELLUNG DER BBPL- BESTANDTEILE

## 1. LAGEASPEKTE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Baugebiet stellt die letzte, unüberplante Baufläche im Bereich des Gebietes Hausberg dar. Im Norden, Westen und Osten grenzen die Geltungsbereiche der qualifizierten BBPL'e Hausberg", "Sonnenweg I" und "Talrain II" an.

Der nördlich der Mörikestraße liegende Bereich zwischen Wengertweg und Weg Flst.Nr. 960 (Parz.Flst.Nrn. 961- 967) ist Bestandteil des nicht qualifizierten Bebauungsplanes "Talrain I", der die Grundlage für die dort im Rahmen des Reichssiedlungsgesetzes entstandene Nebenerwerbssiedlung bildete. Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung im nördlichen Teilbereich geändert.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen FNP als WOHNBAUFLÄCHE dargestellt.

## 2. ENTWICKLUNGSANLÄSSE

Die Überplanung des Planungsgebietes war bislang am Widerstand der Eigentümer der Grundstücke Mörikestraße 33- 43 gescheitert. Nachdem sich die Einstellung dieser Eigentümer mittlerweile geändert hat, hat sich die Gemeinde entschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um auch hier eine geordnete und städtebaulich auf die Gesamtsituation abgestimmte Bebauung zu ermöglichen.

## 3. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Planung ist so angelegt, daß jeder Eigentümer eine an der Einwurf- fläche orientierte Bauplatzzuteilung erhalten kann.

Die Bodenordnung wird im amtlichen Verfahren durchgeführt werden.

## 4. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca 0,83 ha und weist ein relativ starkes Gefälle in südlicher Richtung auf. Derzeit wird das Gelände gärtnerisch (Hausgärten, bzw. Kleingärten), oder als Bauwiesen genutzt. Die vorhandenen Obstbäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme erfaßt und- soweit sie nicht durch geplante Verkehrs- oder Bauflächen in Anspruch genommen werden- bei Erhaltungswürdigkeit unter Pflanzbindung gestellt.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Von den Nordgrenzen der Parzellen Flst.Nrn. 959, 1054, 1053/1, 1052, 1051, 1050 und 1049.

Im Westen: Die Grenze verläuft hier ab dem nordwestl. Eckpunkt der Parzelle 1049 entlang deren Westgrenze auf ca 25 m Länge in südl. Richtung, führt dann- o.a. Parzelle kreuzend- zu einem ca 24,5 m nördlich des südöstl. Eckpunktes der Parzelle auf deren Ostgrenze liegendem Punkt, um dann dieser Ostgrenze bis zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle 1049 und dann deren Südgrenze auf eine Länge von ca 3,75 m in westl. Richtung zu folgen.

Von hier schwenkt die Abgrenzung- den Wengertweg rechtwinklig querend- in südlicher Richtung ab, folgt der Südwestgrenze des Wengertweges in südöstl. Richtung bis zum Eckpunkt. Die Grenze quert dann den Wengertweg unter 90° bis zum Schnitt mit der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 967 und verläuft dann entlang dieser auf eine Länge von ca 13,5 m in südl. Richtung.

Im Süden: Ab vorgenanntem Endpunkt verläuft die Abgrenzung auf einer parallel zur Südgrenze der Parzellen 967 und 966 im Abstand von 26 m geführten Linie bis zum Schnitt mit der Westgrenze der Parzelle 967, folgt dieser in nördl. Richtung auf ca 7 m, um dann in östl. Richtung auf einer parallel zur Südgrenze der Parzelle Flst.Nr. 965 geführten Linie bis zum Schnitt mit der Ostgrenze der Parzelle 964 und ab hier auf einer im Abstand von ca 32,5 m zum östlichen Teil der Südgrenze der Parzelle Flst.Nr. 963 parallel geführten Linie bis zum Schnitt mit der Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr. 962 weiterzuverlaufen. Rechtwinklig zu vorgenannter Grenze abschwendend, quert die Grenze dann die Parzelle 961 bis zum Schnitt mit deren Ostgrenze.

Im Osten: Die Abgrenzung folgt dann der Ostgrenze der Parzelle 961 in nördl. Richtung bis zu deren nordöstl. Eckpunkt, quert dann rechtwinklig den Weg Flst.Nr. 960 bis zum Schnitt mit dessen Ostgrenze. Ab hier verläuft die Grenze entlang der Ostgrenzen der Parzellen Flst.Nrn. 960 und 959 bis zum nordöstl. Eckpunkt letztgenannter Parzelle.

## 5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Bereits bei der Planung und Erschließung des Baugebietes "Talrain II" war von einer späteren Weiterführung der Hauffstraße ausgegangen worden. Im Rahmen der fachtechnischen Begleitplanung zu vorliegendem BBPL sind die 2 denkbaren Erschließungsalternativen ( a) Anschluß an Wengertweg; b) Hauffstraße als Stichstraße mit Wendepalte) untersucht und bewertet worden.

Dabei hat sich gezeigt, daß die Stichstraßenlösung zum einen zu einer unverhältnismäßigen Länge von ca 300 m und zum anderen- im Bereich der Wendepalte- zu enormen Abgrabungen und Aufschüttungen führen würde.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde für eine Anbindung der Hauffstraße an den Wengertweg entschlossen; die Fortführung der mit 12,5% relativ großen Längsneigung des Wengertweges in das 1. Teilstück der neuen Straße wurde dabei bewußt als kleinerer Nachteil in Kauf genommen.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung von der Hauffstraße zum Wengertweg.

Die Entwässerung (Mischsystem) erfolgt in der Trasse der geplanten Hauffstraße, sowohl in Richtung bestehender Hauffstraße, als auch zum im Wengertweg liegenden Kanal. Aus topografischen Gründen muß an der südlichen Gebietsgrenze ein durch Leitungsrecht abgesicherter Kanal, über den Weg Flst. Nr. 960, zum in der Mörikestraße liegenden Kanal geführt werden. Das Baugebiet ist bei den Kapazitätsberechnungen des AKP der Gemeinde bereits berücksichtigt worden; die in Mönsheim befindliche Kläranlage des Abwasserzweckverbandes weist ausreichende Kapazität zur Aufnahme der neuen Abwässer auf.

Die Stromversorgung kann als gesichert betrachtet werden.

## 6. PLANUNGSKONZEPTION

Dem Bauweisentypus der umgebenden Bebauung folgend, wurden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Nur in den Bereichen, wo vom Zuteilungsanspruch her gesehen, zu kleine Grundstücke entstehen würden, wurden Doppelhäuser festgesetzt.

Die Zulässigkeit höherer Dachneigungen im südlichen Gebietsteil orientiert sich an der südlich und westlich angrenzenden Bebauung; durch die Reduzierung der Dachneigungen in den übrigen Bereichen auf 35° soll ein Übergang zu den Dachausbildungen der hier angrenzenden Neubaugebiete "Talrain II" und "Hausberg" geschaffen werden. Im Bereich der für Doppelhausbebauung festgesetzten Bauflächen sollten aus gestalterischen Gründen keinerlei Abweichungen von der DN- Vorgabe genehmigt werden.

Die Vorschrift, daß Garagen südl. der Hauffstraße und Nebengebäude generell geneigte Dächer erhalten müssen, begründet sich aus der planerischen Zielsetzung der Anpassung der Dachlandschaft an die im Altort typische Erscheinungsform. Die nördlich der Hauffstraße liegenden Garagen wurden hier deshalb ausgeklammert, weil davon ausgegangen wird, daß hier- aufgrund der topografischen Situation- in der Regel erdüberdeckte Flachdächer zur Ausführung kommen werden.

Die angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen stellen die auf NN bezogenen Höchsthöhen für die Oberkante der EG- Rohdecken dar; Abweichungen nach unten sind ausdrücklich erlaubt und auch erwünscht: Die festgesetzten Höhen liegen jeweils um ca 50 cm über den bei durchlaufenden Geschoßebenen optimalerweise planerisch zugrundezulegenden Höhen; auf diese Weise soll auch die Ausbildung von gegeneinander versetzten Geschoßebenen ermöglicht werden.

Um zu verhindern, daß- wie in den Nachbargebieten geschehen- der landschaftlichen Situation unangemessene Höhen- und Baumassenentwicklungen entstehen, wurde eine absolute Begrenzung der Gebäudehöhen eingeführt; aus dem gleichen Grunde erfolgte die Beschränkung auf nur 2 zulässige Vollgeschosse(s. Def. gem. LBO), bei gleichzeitiger talseitiger Höhenbegrenzung.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen- und Gebote soll erreicht werden, daß der grünbestimmte Charakter des Gebietes soweit als möglich erhalten, bzw. schnellstmöglich wiederaufgebaut wird.

Die zwingende Festsetzung der Garagenzufahrten ist im Zusammenhang mit den EFH- Festsetzungen und den Anschlußsituationen an bestehende Verkehrsbereiche (Weg Flst. 960) zu sehen; sie dient darüberhinaus der städtebaulichen Gliederung und der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

## 7. DETAILBEGRÜNDUNG EINZELNER TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

Sofern nicht bereits vorangehend erläutert, werden weitere textl. Festsetzungen folgendermaßen begründet (die angegebenen Randnummern beziehen sich auf die Gliederung der TF):

I,1. : Berücksichtigung der südlich angrenzenden, der Art der Nutzung nach als "Mischgebiet" einzustufenden, Nutzungen.

I,2. : Die Beschränkung der Wohnungszahl/ Gebäude für die nördl. der Hauffstraße liegenden Gebietsteile erfolgt mit dem Ziel, in diesem exponierten Bereich unangemessene Längenentwicklungen zu verhindern.

- I,4. : Die Nebenanlagen sind charakteristisch für das dörfliche Erscheinungsbild, sollen aber im wesentlichen in den Rückbereichen errichtet werden (daher Ausschluß in Böschungszonen der Straßen und Wege).
- I,5. : Zur besseren landschaftlichen Einfügung und in Angleichung an die umgebende Bebauung werden die Firstrichtungen ausschließlich hangparallel ausgerichtet.
- I,8.3: Begründung durch topografische Situation, wie auch zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung.
- I,8.4: Festsetzungen sollen ein einheitliches Gestaltungsbild absichern.
- II,1.1: Im Umgebungsbereich sind nahezu ausschließlich gleichseitige Satteldächer vorhanden. Die bestehenden Ausnahmen demonstrieren in ihrem negativen Erscheinungsbild die Notwendigkeit einer derartigen Festsetzung, mit der vergleichbare Fehlentwicklungen in der Zukunft ausgeschlossen werden sollen.
- II,1.3: Hierdurch wird eine Anpassung an das vorhandene Bild angestrebt.
- II,1.4  
+ 1.5: Die Zulässigkeit von Dachgauben hat zum Ziel, die Ausnutzbarkeit in städtebaulich und gestalterisch vertretbarem Rahmen zu erhöhen. Dachanschnitte werden an der Ortsbildwirksamen Talseite ausgeschlossen, da sie absolut dorffremd sind.
- II,2. : Durch die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll ein dorfgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden.
- II,4.+  
5.: Ziel ist die Sicherung eines ortsgerechten Straßenbildes (Material- u. Höhenbeschränkungen) bei Berücksichtigung der privaten Abschirmungsbedürfnisse. Wo bergseitig der Straße und des Stichweges, als Ersatz der Böschungen, Stützmauern errichtet werden, werden diese auf die zulässige Gesamthöhe der Einfriedigung angerechnet.

#### 8. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN-, GRUNDSTÜCKS-, WOHNUNGS- U. EINWOHNERBILANZ

Bruttobauland	8 310 qm
./. alte Verkehrs- u. Grünfläche	- 110
<u>Abzugspflichtige Masse</u>	<u>8 200 qm</u>
Neue öffentliche Verkehrs- u. Grünflächen	1235 qm
./. alte Verk.- u. Grünflächen	- 110
<u>Insges. aufzubringende öff. Flächen (=ca 13,6% an abz.pfl. Masse)=-1 115</u>	
<u>Nettobauland</u>	<u>7 085 qm</u>

#### Grundstücks, Wohnungs- u. Einwohnerbilanz

$$15 \text{ EFH- u. DH- Grundst.} \times 1,4 \text{ WE} = \underline{\text{ca 21 Wohnungen}} \times 2,4 \text{ EW/ WE} \\ = \underline{\text{ca 50 neue Einwohner}}$$

#### 9. ÜBERSCHLÄG. KOSTENSCHÄTZUNG+ AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG

Da im Augenblick nur Vorentwürfe der fachtechnischen Planungen vorliegen, können die zu erwartenden Herstellungskosten der Erschließungsanlagen nur grob geschätzt werden. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

- Verkehrs- und Grünflächen, einschl. Straßenbeleucht. u. Baumpflanzung	ca 1 120 qm x 110.- = 123 200.-
- Kanal	ca 285 m x 640.- = 182 400.-
- Wasserversorgung	ca 170 m x 320.- = 54 400.-
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>	<u>DM 360 000.-</u>

Die Gemeinde ist in der Lage, die auf sie entfallenden Kostenanteile in Höhe von- gemäß BauGB- min. 10% der Herstellungskosten, aus einzustellenden Haushaltsmitteln, bzw. aus dem Erlös von Grundstücksverkäufen abzudecken.

#### 10. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

Anlage 1: Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und Zeichenerklärungen

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum BBPL (incl. Höhenschnittplan)

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt der Begründung

-----

Aufgestellt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim

Stand : 15. Januar 1988

