Bebauungsplan "Oberes Tal"

- 1. Teiländerung -

# B e g r ü n d u n g

nach § 2a (6) und § 9(8) BBauG

Fassung: 18. August 1976

Stadt: Schönau b.Heidelberg

Planfertiger: Dipl.-Ing. Willi K o c h
Beratender Ingenieur für Bauwesen VBI
6901 Schönau b.Heidelberg

Inhaltsangabe zum Bebauungsplan:

"Oberes Tal" - 1. Teiländerung

Stadt Schönau b.Heidelberg

1. Planteil:

1.1 Zeichnerische Festsetzungen ( § 9 (1-4) BBauG)
Bebauungsplan M = 1:1000

1.2 Schriftliche Festsetzungen ( § 9 (1-7) BBauG)

1.3 Verfahren

1.4 Übersichtsplan M = 1:5000

2. Begründung:

2.1 Lage des Plangebiets

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2.2 Bestehende Situation

2.21 Topographie
2.22 Bebauung
2.23 Verkehr
2.24 Flächennutzung

2.3 Planungsursachen zur 1. Teiländerung

2.4 Planung:

2.41 Städtebauliche Gliederung/Gestaltung
2.42 fließender - ruhender Verkehr
2.43 Trinkwasserversorgung
2.44 Abwasserbeseitigung

2.5 Grundstücksneuordnung

## 2. B e g r ü n d u n g (siehe auch Hauptverfahren)

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ausgang der Stadt Schönau an einem Osthang und Westhang sowie in der Talaue. An den beiden Hängen sind Wohngebiete ausgewiesen, die Talaue ist für Schulen, Bäder und Sportplatz vorgesehen.

Die Begrenzung des Planbereichs ist im räumlichen Geltungsbereich des Hauptverfahrens festgelegt (s.dort).

Das Plangebiet hat eine mittlere Längsausdehnung von ca. 680 m und eine mittlere Querausdehnung von ca. 410 m.

### 2.2 Bestehende Situation

#### 2.21 Topographie

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Ost- bezw. Westhang und das Tal. Das Tal verläuft in Nord-Süd-Richtung und wird von der Steinach durchfloßen.

#### 2.22 Bebauung

Das Plangebiet ist auf der Grundlage des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans schon sehr stark bebaut. Die Bauweise ist meist offen.

#### 2.23 Verkehr

Das Gelände wird über teils vorhandene, teils neu angelegte Straßen erschlossen und ist so an die L 535 angebunden.

#### 2.24 Flächennutzung

Das Plangebiet wird ausschließlich für Wohnzwecke (Hänge) und öffentliche Anlagen (Talaue) genutzt.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung und nicht um eine Aufstellung im Sinne von § 8 Abs.2 BBauG handelt, ist der Vollzug des Änderungsverfahrens unabhängig vom Bestand eines Flächennutzungsplans gegeben.

## 2.3 Planungsursachen für die 1. Teiländerung

Anregungen von Grundstückseigentümern, Auswirkungen der Baulandumlegung und Wünsche der Stadt Schönau sind die Ursachen für die 1. Teiländerung. Die geänderten Bereiche, Verkehrsflächen und Leitungsrechte sind farbig dargestellt, um ein rasches Auffinden zu ermöglichen und um die Unterscheidung zum Hauptplan übersichtlich festzuhalten.

## 2.4 Planung

### 2.41 Städtebauliche Gliederung/Gestaltung:

Bei der Änderungsplanung mußte der neue Bestand und die auf Grund des alten als Satzung beschlossenen Planes gegebene Rechtssituation berücksichtigt werden.

### 2.42 Fließender-, ruhender Verkehr:

Bei der Planung konnte die Verkehrserschließung als Bestand übernommen werden. Neue Verkehrswege werden nicht erforderlich.

Der Torweg erhält in der geänderten Form einen Querschnitt von 0,3 m Schrammbord bergseits - 5,0 m Fahrbahn - 1,0 m Gehweg talseits, und zwar im Bereich der angrenzenden Flurstücke 1281 bis 1271/3. Die Fahrbahnbreite von 5,0 m entspricht der Breite des südlich anschließenden und bereits ausgebauten Torwegs.

Durch diese Änderung können Einsprüche bei der Baulandumlegung zurückgenommen werden, was bedeutet, daß Eingriffe in bestehende Vorgartensituationen vermieden werden. Auch wird hierdurch einer Anregung des Umlegers - Staatl. Vermessungsam Heidelberg - Rechnung getragen.

2.43 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

2.44 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein fast vollkommen ausgebautes Kanalnetz mit Anschluß an den Hauptsammler des Abwasserverbandes Steinachtal.

2.45 Änderungen

Nachstehende Änderungen sind in die 1. Teiländerung des Bebauungsplans aufgenommen:

1. Sämtliche Entsorgungsleitungen sind - soweit sie in privaten Grundstücken liegen - als Leitungsrecht eingetragen und rot angelegt.
2. Im Bereich des Flurstücks Nr.847 ist der Treppenzugang zum Neuen Altneudorfer Weg entfallen, da dieser nicht ausgebaut wird und nicht ordnungsgemäß an die L 535 angebunden ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird durch einen 3,0 m breiten öffentlichen Weg ersetzt.
3. Um die Wendeplatte im Bereich des Flurstücks Nr. 605 funktionsfäh-ig machen zu können, ist eine Stützmauer erforderlich, das Symbol ist eingezeichnet.

4. Das Flurstück Nr. 605 (alte Nr.) bezw. 2109 (neue Nr.) ist bei der Umlegung geteilt worden. Ein Umlegungsvorschlag ist nachgetragen, der westliche Teil des Grundstücks (der abgetrennte Teil) erhält ein Baurecht.

5. Das Flurstück Nr.835 ist so groß, daß das Baurecht nach Norden ausgedehnt werden kann und dadurch zwei Bauplätze entstehen. Ein Umlegungsvorschlag ist eingetragen. Der Sicherheitsabstand zur L 535 mit 25 m kann eingehalten werden.

6. Zwischen den Flurstücken Nr. 627 und 836 wird eine 4,0 m breite Aufgangstreppe auf Antrag beteiligter Grundstückseigentümer eingeplant, damit ein kurzer Zugang zum Bushalteplatz an der L 535 ermöglicht wird.

7. Beim Flurstück Nr. 596 bezw. 837 wird die Wendeplatte mit einer 3,5 m breiten Verlängerung nach Süden versehen, damit sämtliche Grundstücke nach Abschluß der Umlegung ordnungsgemäß erschlossen sind.

8. Beim Flurstück Nr. 2068 (neue Nr.) wird ein Baurecht für eine Garage zu Gunsten des Flurstücks Nr. 838 (Teilbereich) - alte Nr. - bezw. Flurstück Nr. 2093 (neue Nr.) ausgewiesen. Auch wird ein Umlegungsvorschlag vorgesehen. Die Grünfläche muß erhalten bleiben, d.h. die Garage ist anzudecken und mit Grassamen einzusäen (s.schriftliche Festsetzungen).

9. Für die Flurstücke Nr. 652/3 einschl. bis Nr. 652/11 einschl. wird aus dem talseits vorgesehenen Baurecht für Nebengebäude ein Baurecht für die Gesamtgebäude ausgewiesen, um den Belangen der Eigentümer bezügl. Um- bezw. Anbauwünschen Rechnung zu tragen. Eine

Erweiterung ist nur talseits vorgesehen. Gleichzeitig wird für dieses Gebiet die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht und die zulässige Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,5. Die Möglichkeit einer Änderung der Firstrichtung ist in die Ausnahmen Ziff.7.2 zu Abs.4.7 aufgenommen.

10. Der neu geschaffene Weg Flurstück Nr. 562/2 zur Hauptschule ist aufgenommen bei gleichzeitigem Wegfall des Gewerbekanals in diesem Bereich. Der Gewerbekanal daran anschließend nach Norden entfällt ebenfalls, wird jedoch als separates Flurstück Nr. 562 ausgewiesen.

11. Für die Flurstücke Nr. 655/1, 655/2 und 562 (anteilig Gewerbekanal) wird allgemeines Wohngebiet als Baurecht eingeplant. Diese Baurechte können als Abrundungen der vorgesehenen Bebauung gewertet werden. Ein vorhandener Bachsteg (über die Steinach und den inzwischen stillgelegten Gewerbekanal) wird in den Plan mitaufgenommen. Er dient der gefahrlosen Erschließung des Schul- und Sportzentrums vom Torweg bezw. Alten Altneudorfer Weg aus.

12. Im Bereich der Flurstücke Nr.633/1; 634/1; 635/1, 652/1 wurden die Baugrenzen geändert, weil all diese Grundstücke einem einzigen Eigentümer gehören. Die Änderung sieht Baurecht vor für 2 Baugrundstücke sowie den hierfür erforderlichen Umlegungsvorschlag.

13. Bei den Flurstücken Nr. 679 und 680 wurde die Umlegung übernommen und die sich hieraus ergebende Änderung der Baugrenzen vorgenommen, damit eine ordnungsgemäße Bebauung der erwähnten Flurstücke möglich ist.

14. Im Bereich der Flurstücke Nr. 1273 (einschl.) bis Flurstück Nr. 1271 (einschl. - nach Umlegung 1271/3 - werden die Baugrenzen geringfügig geändert, um bereits genehmigten Ausnahmegenehmigungen zu entsprechen bezw. neuen Bauwünschen und besseren Einfügungen in die Topographie gerecht zu werden.

2.5 Grundstücksneuordnung

Die Grundstücksneuordnung erfolgte bezw. erfolgt über eine Baulandumlegung nach BBauG. Eine neue Grundstücksteilungsmöglichkeit für die Flurstücke Nr. 847, 835, 627 und 836, 2068, 562, 679, 680, 633/1, 634/1, 635/1, 652/1 ist eingeplant.

Stadt Schönau, 19. Dezember 1980
Der Bürgermeister:

STADT SCHÖNAU RHEIN-NECKAR-KREIS

Hafendörfer