

pi 127

127
-1-

KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE FREUDENTAL

B E G R Ü N D U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E N T W U R F S

" B E R G - 2 "

Aufgestellt :

Bietigheim / Biss., 16.12.1976 / 10.6.1980

20.5.1981

ING.BÜRO A . RAUSCHMAIER



1. ALLGEMEINES

Die Erschließung des Baugebiets " Berg " wurde in zwei Abschnitte aufgeteilt. Dementsprechend wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Basis des Gesamtentwurfs in zwei Abschnitte unterteilt, nämlich in den 1. Abschnitt " B e r g - 1 " und den östlich gelegenen 2. Abschnitt " B e r g - 2 ".

Mit dem Bebauungsplanverfahren " B e r g - 2 " soll nun der 2. Abschnitt realisiert werden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUSTELLUNG (§ 2 (1) BBauG)

2.1 Einwohner - Entwicklung

Die Gemeinde Freudental ist in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gewachsen und zählt heute ca. 2000 Einwohner.

2.2 Wachstum

Unter Berücksichtigung der Sterberate des im Ort bestehenden Kreisaltenheim, verzeichnet die Gemeinde einen kräftigen Geburtenüberschuß und somit ein natürliches Wachstum.

2.3 Innerer Bedarf aufgrund Dorfentwicklungsmaßnahmen

Für die im Zuge der Dorfentwicklung notwendige Auflockerung der alten Bausubstanz (Entkernung) sind Ersatzbauflächen erforderlich.

Auch wird sich im Laufe der Zeit die heute im Ortskern vorhandene Belegungsdichte mit ca. 3,5 Einwohner pro Wohnung auflockern, so daß auch aus diesem Grund weitere Wohnflächen erforderlich sind.

2.4 Vorhandene Bauflächen

Abgesehen von wenigen Baulücken in den in früheren Jahren erschlossenen Baugebieten " Alleenfeld " und " Kirchhofäcker " bestehen für Freudental nur noch Baumöglichkeiten im Neubaugebiet " Berg ".

Der als 1. Abschnitt erschlossene Teil ist ebenfalls zu ca. 50% überbaut.

2.5 Kontinuierliche städtebauliche Entwicklung

Eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung ist nur gewährleistet, wenn der zweite Abschnitt des Neubaugebietes **B e r g** baureif gestaltet wird.

Ein öffentliches Interesse ist gegeben.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach dem Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans für den " Verwaltungsraum Besigheim " z.Zt. in Bearbeitung , ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wohnbaufläche vorgesehen.

Die geplante Festsetzung " Allgemeines Wohngebiet " (WA) deckt sich mit dieser Planung.

Der nach § 8 (2) BBauG geforderte zwingende Grund ist gegeben.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die an den Planbereich angrenzenden Nutzungen sind :

Im Westen :	Allgemeines Wohngebiet
Im Süden :	verläuft die L 1115 und parallel dazu der Steinbach, weiter südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Im Südwesten :	ist das ehemalige Schloß mit Park, heute als Kreisaltenheim genutzt.
Im Osten :	Landwirtschaftliche Flächen (Weinberge, Obstbaumwiesen).
Im Nordosten :	ebenfalls Weinberge und Obstbaumstücke, die bis zu dem weiter nordöstlich auf der Bergkuppe gelegenen Wald verlaufen. Nordöstlich an das Baugebiet angrenzend ist die Umgehungsstraße geplant.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist ein steiler Südhang, welcher am Fuß in flachere Neigung übergeht.

Die durchschnittliche Steigung an der Westgrenze beträgt ca. 17%, an der Ostgrenze ca. 10%. Der untere, größere Teil des Gebiets besteht aus Baumwiesen und Brachland. Der obere Hangteil wird noch teilweise als Weinberg genutzt, teilweise jedoch liegt eine Versteppung als Brachland vor.

Die Grundstücke sind in privatem Besitz. Für die Erwerbslandwirtschaft hat die Fläche des Geltungsbereichs keine Bedeutung; aufgrund der Topografie ist eine wirtschaftliche Nutzung kaum möglich.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bedarf, die Topografie und die Wünsche von Bauwilligen bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschößzahl II (I+U) als Höchstgrenze.

Das Maß der Nutzung wurde in Fortsetzung des ländlichen Siedlungscharakters bewußt niedrig gehalten.

Als Bauweise wurde " offene Bauweise " festgesetzt.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der geplanten Festsetzung der Dachform und den Dachneigungen, sowie mit der geplanten Stellung der baulichen Anlagen, soll einerseits ein aufgelockertes Ortsbild erreicht werden, zum anderen trägt man den Bauwünschen der Eigentümer Rechnung.

Mit der geplanten Dachneigung für die Satteldächer sind auch evtl. beabsichtigte Solarheizungsinstallationen berücksichtigt.

Aus gestalterischen Gründen sollen die talseits freiliegenden Untergeschosse gegenüber dem Erdgeschoß farblich dunkel abgesetzt werden, so daß die talseits sich ergebende Ansicht horizontal gegliedert wird und damit der Feingliederigkeit der Landschaft sich anpasst.

8. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

8.1 Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen

Mit der Festsetzung, daß tote Einfriedigungen höher als 0,5 m gegen die öffentlichen Flächen nur dann zulässig sind, wenn sie den Abstand von 0,5 / 1,0 m zur öffentlichen Fläche haben und gegen die öffentlichen Flächen abzupflanzen sind, will man den Wünschen der Bauherren auf Einfriedigung ihrer Grundstücke entsprechen und dennoch den öffentlichen Freiraum durch Pflanzen und Sträucher gärtnerisch gestalten.

8.2 Pflanzgebot

Das im Lageplan und im Text festgelegte Pflanzgebot soll sicherstellen, daß das Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit heimischen Laubgehölzen und den typischen Laubbäumen bepflanzt wird und sich dadurch in die Landschaft einfügt.

9. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

9.1 Verkehrerschließung

9.11 Fahrverkehr

Über zwei Stichstraßen die westlich schon bestehen, wird die Fahrverkehrerschließung erreicht. Die beiden Stichstraßen sind am östlichen Ende durch einen Anliegerweg verbunden.

Die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden über separate Wirtschaftswege erschlossen. Diese schließen einmal an die Stichstraße " Str.C " bzw. direkt an die L 1115 an.

- 9.12 Parallel zur Fahrbahn der " Str. B " bzw. zur Fahrbahn der " Str. C " ist jeweils auf der Südseite ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Die freie Landschaft ist für den Fußgänger sowohl im Norden über den " Wirtschaftsweg 1 ", als auch im Osten über den " Anliegerweg 1 " erreichbar.

9.13 Öffentliche Parkplätze (Ruhender Verkehr)

Neben den auf den Baugrundstücken ausgewiesenen und den zusätzlich möglichen Stellflächen sind an den beiden Stichstraßen Längsparkplätze für 7 PKW geplant.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Fläche des Bebauungsplans ist im Allgemeinen Kanalplan von Freudental flächenmäßig erfaßt.

Die innerhalb des Baugebiets anfallenden Abwasser werden über eine mittels Leitungsrecht gesicherte Trasse im Südosten dem Hauptsammler zugeführt, der an die südöstlich gelegene Kläranlage angeschlossen ist.

Auf der gemeindeeigenen mechanisch-biologischen Kläranlage können die Abwasser gereinigt werden.

Die Kläranlage ist für ca. 2200 Einw. ausreichend.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an die westlich bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

Das Wasser fördert die Gemeinde aus vorhandenen Quellen, welche 9 secl. liefern. Der Hochbehälter mit 700 cbm und 343,5 m über NN garantiert eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

9.5 Elektrizitätsversorgung

Die Neckarwerke Esslingen AG sind Versorgungsträger von Freudental und können über das weiter auszubildende Netz die Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellen.

Neben den beiden Stationsplätzen im 1. Abschnitt ist im 2. Abschnitt die Fläche für eine dritte ausgewiesen.

9.6 Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen

Aufgrund der Nähe der bestehenden Ortslage erübrigen sich besondere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

9.7 Wärmeversorgung

Wegen der topografischen Lage ist es erforderlich, die Wärmeversorgung möglichst immissionsarm zu betreiben.

Feste und flüssige Brennstoffe wie Öl, Kohle oder Holz sind ausgeschlossen.

10. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt dies in einem "Freiwilligen Umlegungsverfahren" zu erreichen.

11. EINSCHNITTE und AUFSCHÜTTUNGEN BEDINGT DURCH DIE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(Begründung zu Ziff. 1.10 des Textteil)

- a) Da die Böschungsflächen zugleich als Bauland entsprechend § 9 (1) Nr.1 BBauG ausgewiesen sind, kann diese Fläche bei der Berechnung der Grund- und Geschoßfläche in Anrechnung gebracht werden.
- b) Bei der Überbauung der Grundstücke entfallen die Böschungen zum Teil. So z.B. bei falseitigen Böschungen, sofern das Wohngebäude mit der Fußbodenhöhe auf Straßenniveau erstellt wird, wird die Böschung durch Auffüllung zwischen Straßen und Wohngebäude entfallen, oder bei bergseitigen Böschungen können durch die Anlage von Garagen und Hauszugängen die Böschungen zum Teil entfallen, bzw. für den Bau der Anlage in Anspruch genommen werden.
- c) Böschung als Abstandsfläche
Die Böschungsfläche dient als Abstandsfläche für die Wohngebäude bzw. als Stauraum vor Garagen, oder als Abstandsfläche für Sichtschutzeinrichtungen.
- d) Böschungsfläche als Pflanzfläche
Die Fläche kann vom Eigentümer zur gärtnerischen Gestaltung seines Grundstückes und zur Abschirmung seines Wohnbereiches Verwendung finden.

12. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 2,19 ha	=	100,0 %
äußere Verkehrsfläche (Wirtschaftswege)	ca. 0,09 ha	=	4,1 %
unbebaubares Verkehrsgrün (Sichtfelder u. Lärmschutzwall)	ca. 0,14 ha	=	6,4 %
<hr/>			
Bruttowohnbaufläche	ca. 1,96 ha	=	89,5 %
innere Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche	ca. 0,28 ha	=	12,8 %
<hr/>			
Nettowohnbaufläche	ca. 1,68 ha	=	76,7 %

Mögliche Nutzung 2. Abschnitt

27 Bauplätze Geschößzahl I+U	ca. 30 Wohnungen
mögliche Einwohner	
30 x 2,6 Einw.	ca. 78 Einwohner

Bruttowohndichte : $\frac{\text{ca. 78 Einw.}}{1,96} = 40 \text{ Einw. / ha}$

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

(ohne Strom)

Straßen und Wegebau	ca. DM 350.000.--
Kanalisation	ca. DM 150.000.--
Wasserversorgung	ca. DM 50.000.--
<hr/>	
insgesamt	ca. DM 550.00.--

10% dieser Kosten müssen von der Gemeinde getragen werden.
Die Gesamtkosten müssen vorfinanziert werden.