

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " KIRCHHOFÄCKER – GARTENSTRASSE "

Zusammenfassung und Änderung der Bebauungspläne:

„Gartenstraße + Bebauungsplanänderung „Gartenstraße“ + „Gartenstraße - Strombergstraße“ + „Kirchhofäcker“ + Bebauungsplanänderung „Kirchhofäcker“ + 2. Änderung „Kirchhofäcker – Teilbereich“

### 1. Erfordernis der Planungsaufstellung bzw. Änderung

Durch die bebauungsplanmäßige eingetretene Nutzung im Bereich des Sport- und Gemeindezentrums wird eine Änderung des Wohngebietscharakters für die unmittelbar angrenzenden Wohngebietes notwendig.

Durch die Zusammenfassung der verschiedenen Bebauungspläne, die unterschiedliche und zum Teil unzeitgemäße Festsetzungen beinhalten wird es notwendig, gleiche Rechtsverhältnisse im Gesamtgebiet zu schaffen und diese der sich geänderten Gesetze und Verordnungen anzupassen.

Durch die Überarbeitung werden automatisch die neuen Grundstücksverhältnisse und deren Bebauung aufgezeigt.

### 2.0 Städtebauliche Situation und Problemlage

#### 2.1 Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist das Gebiet als Wohngebiet, Mischgebiet und Fläche für Gemeinbedarf erfaßt.

In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne „Gartenstraße - Strombergstraße“ und 2. Änderung „Kirchhofäcker – Teilbereich“, rechtskräftig seit dem 27.04.1990 bzw. 28.08.1992 wurden die textlichen Festsetzungen aufgestellt.

Bei den Bebauungsplänen „Gartenstraße“ (rechtskräftig seit dem 27.06.1962), Bebauungsplanänderung „Gartenstraße“ (rechtskräftig seit dem 03.11.1966), „Kirchhofäcker“ (rechtskräftig seit dem 07.05.1971) und Bebauungsplanänderung „Kirchhofäcker“ (rechtskräftig seit dem 07.08.1971) gelten teilweise veraltete Gesetze und Verordnungen.

#### 2.2 Städtebau

Es erfolgt die Änderung von Reinem Wohngebiet (WR) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) und läßt Nutzungen gem § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zu.

Für die Bereiche, in denen bisher nur Baulinien vorhanden waren, werden Baugrenzen festgelegt. Bestehende Baufenster können auf Anregung der beteiligten Eigentümer unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange erweitert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und führen nur soweit, wie sie für die Ziele der Bebauungsaufstellung notwendig sind.

### 3.0 Änderungen

*Durch die Änderung der Gebietsausweisung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet erhöhen sich die zulässigen Lärmrichtwerte nach der TA-Lärm 1998.*

*Um das notwendige Parkplatzangebot im Bereich Schule / Kindergarten zu verbessern, sind in der Gartenstraße im Bereich des Rosenwegs anstelle zweier Längsparkbuchten sieben senkrecht zu befahrende Parkplätze geplant.*

*Um die Parkierung im Bereich Am Gaisgraben zu optimieren, wurde das Parkierungskonzept größtenteils in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der übrige Teil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Gemeindezentrum“ – 3. Änderung und Erweiterung.*

Die Änderungen und Ergänzungen, die sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben, sind aus der als Anlage beigefügten Zusammenstellung zu entnehmen.

#### **4.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser ist gesichert.

##### **Anmerkung:**

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

##### **Aufgestellt:**

Maulbronn, den 19.07.2001

##### **Ergänzt:**

Maulbronn, den 15.05.2002

##### **Beraten:**

Freudental, den 24.07.2001

Freudental, den

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)  
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

**Gemeinde Freudental**

**Scheible**  
(Planerverfasser)

**Bachmann**  
(Bürgermeisterin)