

2. 13

KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE EBERDINGEN
ORTSTEIL EBERDINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"QUELLENSTRASSE"

Geändert u. ergänzt aufgrund Anregungen u. Gemeinderatsbeschuß vom 5.3.1987 (Ziff. 13 Begründung)
Bietigheim-Biss., 5.3.1987
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt :
Bietigheim-Biss., 25.8.1986 / 24.9.1986
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

1. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die in dem Geltungsbereich aufgenommenen Bauflächen sind überwiegend überbaut und schon seit vielen Jahrzehnten als Bauland bestehend bzw. geplant (herausfallende genehmigte Baulinie v. 29.5.1908).

Die übrigen Flächen sind schon seit vielen Jahrzehnten ebenfalls als Kleingärten bzw. Wiesen genutzt.

Insofern ist die vorgesehene Planung im Grundsatz eine rechtliche Festschreibung der bisherigen Nutzung.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Vaihingen / Enz entwickelt.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

3. ORTSBILDPRÄGENDE FAKTOREN :

Eberdingen verfügt über einen Ortskern, dessen historische Abgrenzung und Siedlungsstruktur deutlich erkennbar ist.

Die Bebauung in nördlicher Richtung ist jüngeren Datums. (1900 – bis heute), durch seine Lage jedoch ebenfalls sehr ortsbildbestimmend.

Die historische Struktur wird besonders geprägt durch die kleinteilige Parzellierung und die damit verbundene dichtere Bebauung dieses Bereichs.

Typische Merkmale der Einzelgebäude

| | |
|--------------------------|---|
| Gebäudestellung : | Giebelstellung mit Traufstellung wechselnd |
| Zahl der Vollgeschosse : | 1 – 2 Geschosse |
| Dachform : | überwiegend steilgeneigte Dächer |
| Dachdeckung : | Ziegel |
| Fassaden : | horizontal und vertikal gegliedert Erd- geschoßzone von Obergeschossen abgesetzt. Einzelfenster hochrechteckig kleinformige Fensterteilung Fensterbänder gebildet durch Wechsel von Fenster – Klappläden – Fenster oder Fenster – Wandpfeiler – Fenster |

Fassadenoberfläche : Fachwerk mit geputzten Ausfachungen,
Putzfassaden, teils mit Werkstein -
gliederung.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Ortsbild und die bestehende Bebauung sind bestimmend für die städtebauliche Konzeption.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

5.1 Bauliche Nutzung

Der Bedarf, die bestehende Nutzungen aber auch die gewollte Entwicklung bestimmen die geplante bauliche Nutzung als "Mischgebiet", die der gewachsenen städtebaulichen Struktur gerecht wird.

5.2 Geschoßzahl

Die für die Bauflächen geplanten Geschoßzahlen sind dem heutigen Bestand angepasst bzw. berücksichtigen die gewollte Höhenentwicklung.

5.3 Bauweise

Neben Bereichen die in "Offener Bauweise" mit Grenzabstand bebaut oder bebaubar sind, berücksichtigen die geplante "abweichende Bauweise" diese Fälle bei denen die Grenzabstände der offenen Bauweise nicht einzuhalten sind bzw. nicht gegeben sind.

5.4 Baulinien

Durch die geplanten Baulinien soll die Einhaltung, der das Ortsbild prägenden Baufluchten und Raumkanten sichergestellt werden.

5.5 Garagen / überdachte Stellplätze

Die nach Ziff. 1.4 des Textteils vorgesehene Festsetzungen, daß Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soll gewährleisten, daß die nicht überbaubaren Flächen tatsächlich unüberbaut bleiben und nicht mit Garagen überbaut werden.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Diese, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmenden Elemente sind ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes.

Durch die geplanten Festsetzungen soll ein der Umgebung angepasstes und der Bedeutung dieses Bereiches entsprechendes Gesamtbild entstehen.

6.2 Fassadengestaltung

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung geplant, die gewährleisten, daß sich ein harmonisches Ortsbild ergibt.

6.3 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Zulässigkeit der Außenwerbung ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ebenfalls erfaßt.

Damit soll erreicht werden, daß sich die Werbung in das Ortsbild einfügt und nicht verunstaltet wirkt.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Mit Ausnahme von einzelnen rückwärtigen Grünflächen sind die Bauflächen über bestehende Verkehrsflächen erschlossen.

Die Planung sieht vor, die Erschließung der Grünflächen zu verbessern. Von der Quellenstraße aus sind zwei Verbindungen geplant und ausgehend von der Hochdorfer Straße ist ein öffentlicher Fußweg geplant, der die kleinen Gartengrundstücke erschließt.

8. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation ist bestehend, eine ordnungsgemäße Entwässerung ist sichergestellt.

Teilweise sind zusätzliche Hausanschlußleitungen erforderlich.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bestehend, die Versorgung ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Einzelne Hausanschlüsse müssen neu verlegt werden.

8.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

9. GRÜNPFLANZUNG

9.1 Straßenraum

Im Bereich der Quellenstraße, Hochdorfer Str. und Nußdorfer Str. sollen großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Standorte für die Bäume festgelegt.

9.2 Ortsrand

Der künftige Ortsrand gegen Norden und Westen soll mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, so daß ein natürlicher Übergang zur Landschaft erreicht wird.

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen getroffen (Ziff. 1.31 Textteil).

9.3 Talaue

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Sträucher eingezeichnet. Diese sind nach der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten bzw. müssen bei Abgang durch gleichartige Gehölze ersetzt werden. (Ziff. 1.14 Textt.)

Am nördlichen und westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz, Feuchtbiotop) sollen zusätzlich standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. (Ziff. 1.31 Textteil).

10. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung sind teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. GRÖSSE DES PLANBEREICHES / GRUNDDATEN

11.1 Flächenverhältnisse

| | | | |
|---|----------|----|---------|
| Größe des Geltungsbereichs | ca. 2,91 | ha | |
| Bestehende Verkehrsflächen | ca. 0,39 | ha | |
| Geplante Verk.Flächen | ca. 0,06 | ha | |
| Öffentl.Grünfläche (Grünanl., Bolzplatz, Feuchtbiotop) | ca. 0,28 | ha | |
| Private Grünfläche (Dauerkleingärten) | ca. 0,49 | ha | |
| Bauland | ca. 1,69 | ha | 100,0 % |
| davon Baugr. f.Gemeinbedarf (Feuerwehr) | ca. 0,12 | ha | 7,1 % |
| bereits überbaut | ca. 1,04 | ha | 61,5 % |
| Bauland, noch überbaubar | ca. 0,53 | ha | 31,4 % |

11.2 Mögliche zusätzliche bauliche Nutzung

ca. 10 Bauplätze ermögl. ca. 20 Wohnungen
je 2,25 Einw. ergibt Wohnraum für ca. 45 Einw.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

12.1 Verkehrsanlagen DM ca. 90.000.--

12.2 Kanalisation
(zus.Hausanschl.Leitung.) DM ca. 40.000.--

12.3 Wasserversorgung
(zus. Hausanschl.Leitung.) DM ca. 30.000.--

12.4 Beleuchtung u. Ausstattung DM ca. 20.000.--

12.5 Grüngestaltung DM ca. 20.000.--

insgesamt geschätzt DM ca. 200.000.--

=====

BEBAUUNGSPLAN " QUELLENSTRASSE "

13. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN
UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 5.3. 1987

13.1 Landratsamt Ludwigsburg

Akt. Z. 201-621.41 Wachsmuth / Ha v.3.12.1986

✓ a) Dachdeckung

Textteil Ziff. 2.14 - Dachdeckung - Text : rotbraunen bis dunkelroten wird ersetzt durch " rot bis rotbraunen " Farbtönen.

✓ b) Wasserschutzzonen

Die Grenzen des Wasserschutzbereiches Zone II u. III A (Engere und weitere Schutzzone) werden in den Lageplan 1:500 eingetragen. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen wird im Textteil unter Ziff. 3.3 hingewiesen.

✓ c) " Nußdorfer Quelle "

Die "Nußdorfer Quelle " (nördl. Bereich des Gemeinbedarfsgrundstückes) wird im Lageplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) festgesetzt. (Quelle - Notwasserversorgung).

2✓ d) Feuchtbiotop

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) entfällt das Feuchtbiotop.

✓ e) Bolzplatz

Der Pflanzstreifen zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem geplanten Bolzplatz wird auf ca. 7,0 m verbreitert.

13.2 Wasserwirtschaftsamt

Akt. Z. II-118 012.1 / 45 Schreier vom 5.11.1986

a) Wasserschutzzonen

Die Grenzen des Wasserschutzgebietes Zone II u. III (Engere und weitere Schutzzone) werden in den Lageplan übernommen. Die Stellungnahme bezüglich der Bebauung Lämmerhalde 1-3 vom 27.2.1986 wird als Hinweis unter Ziff. 3.31 im Textteil aufgenommen. Die Bebauung außerhalb des Ortsetters (Wasserschutzzone II) entfällt. Die Geltungsbereichsgrenze wird entsprechend geändert.

b) Feuchtbiotop

Die Anlegung eines Feuchtbiotops im Bereich öffentlicher Grünflächen entfällt.

c) Auflagen in der Zone III

Die Auflagen für den Teil des Bebauungsplanes in der Zone III werden in den Textteil als Hinweis unter Ziff. 3.32 übernommen.

13.3 Regionalverband - MN -

Akt.Z. 45.1 / 490.86 Str./Scha

a) Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes

Der Anregung wurde stattgegeben und die Grenzen des Wasserschutzgebietes im Lageplan eingetragen. Außerdem wurde im Textteil unter Ziff. 3.3 auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen hingewiesen. Die Bebauung außerhalb des Ortsetters (Wasserschutzzone II) entfällt. Die Geltungsbereichsgrenze wird entsprechend geändert.

13.4 Handwerkskammer Stuttgart

Akt.Z.Pe/Hi v. 14.11.1986

a) Außenantennen

Im Textteil wird unter Ziff. 2.31 hinter dem Wort - Gemeinschaftsantennenanlage - in Klammern der Hinweis "nicht jedoch Breitbandkabelnetz der Bundespost" eingefügt.

13.5 Alfred Schöck i. Auftrag seiner Eltern / Beauftragter Arch. Hieber
Schreiben vom 5.11.1986

a) Baufenstererweiterung

Erweiterung des bisherigen Baufensters im Bereich Quellenstraße 4 um weitere 6,0 m in nördlicher Richtung, (entl. Quellenstr.) und um 5,0 m in nordöstlicher Richtung (gem. Beschluß v. 24.9.86)

13.6 G. Oxenius u. R. Frenzel

Schreiben vom 7.11.1986 zwecks Flst. 3027/2 u. 3027/3.

- a) Die geplante Doppelgarage nordöstlich Flst. 3027/3 wird entsprechend Skizze ca. 1,0 m zurück, d.h. nach Osten verschoben.
- b) Das geplante Überfahrtsrecht auf Flst. 3028/2 entfällt durch die Verlegung der " Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung " auf das Flst. 3028/2 - Weg, dieser wird etwas breiter gestaltet (4,0 m)
- c) Bereich der geplanten Garage auf Südgrenze Flst. 3027/2 wird bis zur rückwärtigen Baugrenze ausgedehnt.
- d) Die textlichen Festsetzungen im Textteil Ziff. 1.4 " pro Wohnung sind zwei Stellplätze bzw. Garagen anzulegen " werden belassen.

13.7 M. u. K. Bauer

Anregung und Bedenken vom 22.12.1986

a) Niederspannungsstation

Die gegenüber dem Flst. " Quellenstraße 8 " geplante Niederspannungsstation wird auf Flst. 3117 verlegt.

- b) Bereich der auf der Nordgrenze von Flst. 3027/1 geplanten Garage wird bis zur rückwärtigen Baugrenze zurückversetzt.

13.8 Fußweg auf Flst. 3028/1 entfällt.

13.9 Fußweg südlich Bolzplatz

Entlang der Südgrenze des geplanten Bolzplatzes wurde als Verbindung zum bestehenden Fußweg ein projektierte Fußweg eingebracht.

13.10 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Akt. Zeichen III - 1464/ 8 Dr. Schall vom 13.11.1986

Die Bebauung außerhalb der Ortsettergrenze entlang der K 1688 (Wasserschutzzone II) entfällt.

13.11 Straßenbauamt Besigheim

Akt. Zeichen 2/2222 Eberdingen / 231 26.1.1987

Akt. Zeichen 2/2222 Eberdingen / 31 12.1.1986

Die Bebauung außerhalb (nördl.) der Ortsettergrenze entlang der K 1688 entfällt.

13.12 Landwirtschaftsamt Ludwigsburg

Akt. Zeichen 1-Dr. Frie/th vom 15.10.1986

Der Anregung wird nur teilweise stattgegeben.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird anstatt Mischgebiet Dorfgebiet ausgewiesen. Betroffen sind die Flurstücke Nußdorfer Straße 4 u. 6, Quellenstraße 1, Quellenstraße 4 und Flurstücke 3026, 3026/1, sowie Quellenstraße 2 mit Flurstücken 3023 u. 3006.

13.13 Sichtfeld

Das Sichtfeld an der Quellenstraße wird um 1,50 m südwestlicher Richtung verschoben.

13.14 Öffentlicher Weg Bereich Bolzplatz

Der Teil des Feldweges 2830/2, der bisher innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) lag, wird aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.