

Begründung

zum Bebauungsplan "In der langen Breite" der Gemeinde Reute

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Gemeinde Reute stehen bis auf wenige private Grundstücke keine Bauplätze zur Verfügung, um dem Wohnraumbedarf zu befriedigen.

1.2 Lage des Planungsgebietes (siehe Übersichtsplan)

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Baugebiete Wolfsacker und Leseracker Wiediger an

1.3 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Reute ist Aufgabe des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute. Der Teilbereich Reute weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche aus. Abgrenzungen des Planungsgebietes wurden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Baugebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

An die Höhenlage der bereits bestehenden Erschließungsstraße aus den Gebieten Leseracker und Wiediger wird angeschlossen.

Die überplante Fläche ist insgesamt Bestandteil eines zusammenhängenden Siedlungsbereiches.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen und bildet einen nahtlosen Anschluß an die bestehende Bebauung.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil die Größe der geplanten Baugrundstücke und die dichte Bebauung eine solche Nutzungsart im Interesse der Wohnbebauung nicht zuläßt. Der § 5 Abs. 3 BauNVO wird gestrichen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl hält sich innerhalb der Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Nutzungsziffern unter Beachtung der Grundstücksgröße und der Größe des Baufensters ermittelt und entsprechend im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist der umliegenden Bebauung angepaßt.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise als Regelbauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Für die Garagen setzt der Bebauungsplan Pultdächer oder Flachdächer bei

max. 6° fest. Bei der Erstellung von Garagen in Zusammenhang mit einer Garage auf dem Nachbargrundstück ist im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes ein Flachdach vorgeschrieben. Es wird empfohlen, das Flachdach zu begrünen.

2.2.4 Grundstücke für Gemeinbedarf/öffentliche Versorgung

Das Baugebiet kann von der bestehenden öffentlichen Infrastruktur mitversorgt werden. Es wird hierzu auf die Untersuchungen zum Flächennutzungsplan verwiesen.

2.2.5 Öffentliche Grünflächen

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Grünflächen, insbesondere für Sport und Erholung, sind außerhalb des Baugebietes vorhanden. Im Baugebiet selbst ist ein Spielplatz ausgewiesen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Baugebietes hat das Ziel, eine harmonische Angliederung der geplanten Bebauung an die bestehende Bebauung zu erreichen.

Bei der Gestaltung des Ortsrandes nach Norden bzw. nach Westen ist durch einen Wechsel zwischen Trauf- und Giebelstellung der Gebäude eine Auflockerung der Bebauung vorgesehen, um einen gegliederten Ortsrand zu erhalten.

Der Übergang zur freien Landschaft soll durch ein Pflanzgebot erreicht werden. Die Details hierzu sind im Grünordnungsplan beschrieben.

2.3.1 Prüfung der Eingriffsregelung gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 8a - c Bundesnaturschutzgesetz und §§ 8, 10 - 13 Naturschutzgesetz.

Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan für das Baugebiet ausführlich beschrieben.

2.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Erschließungsstraßen der Baugebiete Wolfsacker, Leseracker und Wiediger.

Die Anschlüsse werden verkehrsgerecht ausgebaut.

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes werden die Haupteerschließungsstraßen mit einer Kreisverkehrsanlage verbunden.

Die in Nord-West-Richtung ausgewiesenen Wohnstraßen und die befahrbaren Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Bereiche geplant und ausgewiesen werden.

Die beiden in Ost-West-Richtung geplanten Straßen können bei einer möglichen Erweiterung des Planungsgebietes verlängert werden.

Öffentliche Parkplätze werden entlang den Straßen nachgewiesen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen und wird im wasserrechtlichen Verfahren im einzelnen nachgewiesen. Diese Planungskonzeption ist im Gesamtentwässerungsplan der Gemeinde Reute so vorgesehen.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung wird durch die Badenwerk AG sichergestellt. Die Hausanschlüsse werden durch Erdkabel hergestellt.

2.5.4 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an die Gasversorgung angeschlossen.

2.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung kann über die bestehende Organisation erfolgen. Ein Standort für Wertstoffcontainer ist im Baugebiet geplant.

3. Folgeeinrichtungen

Die Überprüfung der Kindergartenplätze in Reute ergab, daß mit dem Bezug der geplanten Wohneinheiten ein Fehlbedarf nicht zu erwarten ist.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Aufgliederung der Flächen

Gesamtfläche des Planungsgebietes	24841 m ²		
Summe	24841 m ²	100 %	
1. Wohnbauflächen	= 19147 m ²	77,1 %	
2. Öffentl. Verkehrsflächen	= 4693 m ²	18,9 %	
3. Begleitgrün	= 272 m ²	1,1 %	
4. Kleinkinderspielplatz	= 729 m ²	2,9 %	

4.2 Bauformen, Wohneinheiten und Einwohner (siehe Tabelle)

Typ	Geschoß	Dachneigung	Anzahl	WE	We/Gesamt
Einzelhaus, freistehend	II	45 - 48°	27	1,5	41
Zweifamilienhaus	II (zwingend)	30 - 35°	4	1,2	8
Doppelhaushälfte	II	45 - 48°	15	1	15
Doppelhaushälfte	II (zwingend)	30 - 35°	2	2	4
		Gesamt	48		68

68 WE x 2,5 Einwohner/WE
Öffentliche Stellplätze

= 170 Einwohner
= 12 Stück

4.3 Siedlungsdichte

Brutto-Siedlungsdichte (EW/ha)	EW 170 : 2,48 ha =	68 EW/ha
Netto-Siedlungsdichte (EW/ha)	EW 170 : 1,91 ha =	89 EW/ha

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Straßenbau (mit Beleuchtung)	558.000,--DM
Wasserversorgung	205.000,--DM
Kanalisation	656.000,--DM
<u>Grünplanung (einschl. Platzgestaltung)</u>	<u>198.000,--DM</u>
Gesamtkosten	1.617.000,--DM

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes ist durch Einstellung der erforderlichen finanziellen Mittel in den Haushalt und die Finanzplanung der Gemeinde Reute sichergestellt.

6. Bodenordnung

Die vorhandenen Grundstücke lassen einen Vollzug des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen nicht zu. Die Gemeinde Reute beabsichtigt daher die Durchführung einer Baulandumlegung gemäß § 45 BauGB. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage hierfür bilden.

Reute, den 20. Juni 1996



Kury, Bürgermeister