

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gallenbach II", Ortsteil Heimbach

1. Allgemeines

1.1 Lages des Baugebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt im Gewann "Gallenbach" am nördlichen Rand des bestehenden Bebauungsplangebietes "Gallenbach". Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: von Flst.Nr. 332, 272, 273, 274, 278 und 279
im Osten: von Flst.Nr. 242, 280 und dem "Hinterfeldweg"
im Süden: vom "Hinterfeldweg" und dem Neubaugebiet "Gallenbach"
im Westen: vom Gallenbach.

1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Aufgrund beengter Verhältnisse eines Heimbacher Handwerksbetriebes im Ortsetter beabsichtigt diese Firma den Betrieb zu verlegen. Aus der Sicht der Ortschaft wäre es von Vorteil, wenn dieser Betrieb am Ort bleiben könnte (Landmaschinen-Reparatur).

Außerdem stehen im Ortsteil Heimbach keine gemeindeeigenen Wohnbauplätze mehr zur Verfügung. Aus diesen Gründen wurde beschlossen, das Baugebiet "Gallenbach" zu erweitern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Ein rechtsverbindlicher Bauleitplan ist nicht vorhanden. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich kein Baugelände vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seiberggass" wurden jedoch sämtliche Träger öffentlicher Belange über die künftigen Planungsabsichten im Ortsteil Heimbach in Kenntnis gesetzt (Schreiben der Gemeinde Teningen vom 18.10.1989). Grundsätzliche Bedenken gegen die jetzige Planung wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurden keine Bedenken gegen diese Planung erhoben. Somit kann festgestellt werden, daß dieser Bebauungsplanentwurf der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Heimbach nicht entgegensteht.

Aus diesem Grunde wird das Bebauungsplanverfahren als "Parallelverfahren" durchgeführt.

2. Erläuterung der Planung

2.1 Gegebenheiten des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt im Teilbereich zwischen Gallenbach und dem Gewann "Hinterfeld" und weist eine leichte Neigung auf.

2.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Die Planung soll in Fortsetzung des vorhandenen Neubaugebietes Baumöglichkeiten für den örtlichen Bedarf schaffen. Analog des vorhandenen Neubaugebietes werden gewerbliche und für Wohnungsbau vorgesehene Flächen bereitgestellt. Als Puffer zwischen diesen Gebieten wird ein "MD"-Gebiet festgesetzt.

3. Verkehr

3.1 Äußere Erschließung

Das Baugebiet ist von der K 5115 über die Ortsstraßen "Habsburger Straße" und "Am Gallenbach" zu erreichen.

3.2 Innere Erschließung

Die Straße "Am Gallenbach" wird verlängert und endet mit einem ausreichenden Wendeplatz; der landwirtschaftliche Weg schließt sich daran an. Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch eine Stichstraße (verkehrsberuhigt) mit Wendeplatz vom Hinterfeldweg aus, der verbreitert werden muß. Öffentliche Parkplätze sollen am Wendeplatz in der verkehrsberuhigten Stichstraße und auf Flst.Nr. 240 geschaffen werden.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz des Ortsteiles Heimbach und kann gesichert werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Heimbach ist an den Abwasserzweckverband "Untere Elz" angeschlossen. Die Entwässerung dieses Baugebietes erfolgt durch die Verlegung von Anschlußkanälen an die vorhandene Entwässerung des bestehenden Neubaugebietes. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Badenwerk.

5. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	1,26 ha
Öffentliche Flächen	0,223 ha
GE-Bauflächen	0,45 ha
MD-Bauflächen	0,15 ha
WA-Bauflächen	0,44 ha

6. Finanzierung

Die Finanzierung dieser Baumaßnahme erfolgt über die Vereinnahmung von satzungsmäßigen Anliegerbeiträgen und Eigenmittel.

7. Bodenordnende Maßnahmen

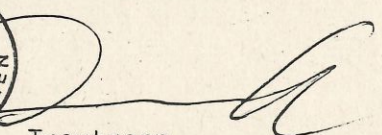
Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind freiwillige Grundstücksverhandlungen vorgesehen.

8. Zeitliche Durchführung

Die Erschließung des Neubaugebietes soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Bodenordnung erfolgen.

Teningen, den 6. August 1992
Bürgermeisteramt




I.V. Trautmann
Bürgermeister-Stellvertreter