

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Gemmingen
für das Gewann "Am Eppingerweg"

I. Allgemeine Erläuterungen (Vorbericht)

Der Gemeinderat hat es für erforderlich gehalten, im Gewann "Am Eppingerweg" ein weiteres Baugebiet festzulegen und die Planung sowie die Umlegung einzuleiten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.11.1964 den freien Arch. R. Völkel, Gemmingen, beauftragt. Schon der Übersichtsplan (Flächennutzungsplan) vom Januar 1960 hat dieses Gebiet im wesentlichen für den Wohnungsbau vorgesehen.

Durch die Planung und Festsetzungen wird die Gemeinde Gemmingen im Gewann "Am Eppingerweg" weiteres Baugebiet schaffen und dort das Baugeschehen regeln. Es wurde darauf geachtet, ein gutes Gesamtbild nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der heutigen baurechtlichen Vorschriften zu erreichen.

Die Hochspannungsfreileitung des Badenwerkes kommt aus Stebbach und überquert das Baugebiet in nördlicher und durch eine Abzweigung in östlicher Richtung. Erstere kann durch entsprechende Bauplatzeinteilung ohne Veränderung belassen werden. Letztere nach Osten zum Industriegebiet ziehende Freileitung wird vom Badenwerk entsprechend verlegt, so daß eine Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Haus- und Hofflächen einschließlich Hausgärten und Anlagen des gesamten Ortsetters umfassen hier rund 35 ha.

II. Begründung

A) Allgemeines

1. Lage des Baugebietes

Das Erweiterungsgebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes. Im Norden grenzt das Erschließungsgelände an die Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Heilbronn, im Westen und Süden an landw. Gelände und im Osten an die Bundesstraße Nr. 293.

2. Anschluß an den Ortsetter

Das Baugebiet wird durch die Straße B-C-D und die Bundesstraße Nr. 293 an den alten Ortsetter angeschlossen.

3. Klassifizierte Straße

Die Bundesstraße Nr. 293 führt südöstlich am Erschließungsgelände entlang.

4. Geländestruktur, Kulturart und Eignung

Das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet wird als Ackergelände genutzt. Das Gelände ist für die Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan geeignet.

5. Planungsraum

Das Planungs- und Baugebiet "Am Eppingerweg" umfaßt eine Fläche von ca. 430 ar und ist alles Privateigentum. Es entstehen gemäß der planerischen Einteilung 40 neue Bauplätze in einer Größe von 5 bis 7 ar und weitere 5 bebaute Grundstücke werden neu gestaltet.

Der Planungsraum ist aus dem Planwerk ersichtlich und schon unter II A) 1 näher umschrieben. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind aus dem anliegenden Verzeichnis zu ersehen. Die Gemeinde selbst hat lediglich eine kleine Wegfläche im Gebiet liegen.

6. Bedürftigkeit

Es liegen bereits schon verschiedene Baugesuche vor. Von seiten der Gemeinde besteht daher ein dringendes Bedürfnis die weitere Bebauung zu ordnen.

B. Erschließung des Baugebietes

1. Straßen

Die angeordneten Fahrbahnbreiten betragen 5,00 m; Quergefälle 3 %. Straße B-D hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, während F-I eine Breite von 4,00 m hat.

2. Gehwege

Sämtliche Straßen erhalten beidseitig einen Gehweg von 1,50 m mit Ausnahme der Straßen B-C-D und F-I. Bei der Straße B-C ist einseitig ein Gehweg von 2,00 m Breite und bei der Fortsetzung C-D ein Gehweg von 1,5 m vorgesehen.

3. Parkplatz

Bei der Straße F-I ist ein Parkplatz vorgesehen.

4. Spielplatz

In der Mitte des Blocks E-F-G-K-I ist ein Spielplatz vorgesehen.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde einschließlich des vorgenannten Erweiterungsgebietes ist gesichert. Der Anschluß erfolgt an das Ortsnetz.

6. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Gemmingen ist im Besitz eines Gesamtentwurfes der Ortskanalisation. Der Entwurf ist für das Neubaugebiet entsprechend zu ergänzen. Die Entwässerung bereitet keinerlei Schwierigkeiten.

7. Stromanschluß

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom erfolgt durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz.

8. Bebauung des Baugebietes

Das in dem Bebauungsplan ausgewiesene Neubaugebiet ist für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Bauplatzbreiten betragen mindestens 20 m. Aus dem Bebauungsplan geht die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke sowie die Firstrichtung und Geschößzahl der einzelnen Bauten hervor.

Kostenvoranschlag

- a) Gesamtfläche = 4,5 ha
- b) Straßen (5 m breit) = 722,3 m
- c) Straßen (4 m breit) = 87,4 m
- d) Straßen (6 m breit) = 147,6 m
- e) Gehwege (1,5 m breit) = 1348,6 m
- f) Gehwege (2 m breit) = 147,6 m

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

- a) 4,5 ha Gesamtfläche à DM 100,00 = DM 450,00
- b) 9573 lfdm Straße einschl. Gehwege = DM 5.502,15
- insgesamt: = DM 5.952,15
=====

2. Vermessungskosten

DM 0,20/qm und 0,5 % des zu erwartenden
Baulandpreises = ca. DM 0,25

Bei 4,5 ha ca. DM 11.250,--
=====

3. Erd- und Planierungskosten

Für Straßenbau = DM 20.000,--

4. Kanalisation

757 lfdm à DM 130,-- = DM 98.410,--

5. Wasserleitung

757 lfdm à DM 60,-- = DM 45.420,--

6. Stromversorgung

Für Erhöhung und Versetzen der
Hochspannungsmasten = DM 2.500,--

7. Straßenbau und Gehwege

869,9 lfdm (8 m breit) à DM 250,-- = DM 217.475,--

87,4 lfdm (4 m breit) à DM 125,-- = DM 10.925,--

insgesamt: DM 228.400,--
=====

Kostenzusammenstellung

1 - Aufstellung des Bebauungsplanes	DM 5.952,15
2 - Vermessungskosten	DM 11.250,--
3 - Erd- und Planierungsarbeiten	DM 20.000,--
4 - Kanalisation	DM 98.410,--
5 - Wasserleitung	DM 45.420,--
6 - Stromversorgung	DM 2.500,--
7 - Straßenbau und Gehwege	<u>DM 228.400,--</u>

Erschließungskosten ca. DM 411.932,15
=====

Aufgestellt:
Gemmingen, den 9.4.1965
Der Bürgermeister:

Aufgestellt:
Gemmingen, den 9.4.1965
Der Architekt:

RUDOLF VÖLKE
FREIER ARCHITEKT
GEMMINGEN
TELEFON 245