

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 6 BBauG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans für die Gewanne "Am oberen Mühlweg", "Am unteren Mühlweg", "Eselsstrümpfle" ("Mühlweg") der Gemeinde Gemmingen.

I. Allgemeines

Mit Satzungsbeschluß vom 24. März 1972 hat der Gemeinderat von Gemmingen den Bebauungsplan "Mühlweg" aufgestellt, der mit Verfügung vom 9. Oktober 1972 Nr. IV 612 des Landratsamts Sinsheim genehmigt wurde und am 25. Oktober 1972 in Kraft getreten ist. Mit einer 1. (geringfügigen) Änderung per Satzungsbeschluß vom 4. Mai 1973, in Kraft seit 11. Mai 1973, ist dieser Bebauungsplan gem. § 13 BBauG geändert worden; eine 2. Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluß vom 20. Juli 1973, die mit Erlaß des Landratsamts Heilbronn vom 8. Oktober 1973 Nr. 30/612.21 genehmigt wurde und am 19. Oktober 1973 in Kraft getreten ist.

Um die Erschließung und Bebauung des Plangebiets des Bebauungsplans "Mühlweg" zu ermöglichen, ist 1973 rechtskräftig eine Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG durchgeführt worden.

II. Gründe für die 3. Änderung

Der Bebauungsplan "Mühlweg" in seiner noch derzeit geltenden Fassung sieht neben einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mehrgeschossigen Gebäuden auch Reihenhäuser vor. Obgleich zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung ein Bedürfnis nach letzteren unbedingt zu bejahen war, ergibt sich nun infolge grundlegender Änderung der Auffassung Bauwilliger in Bezug auf Bauformen, daß Reihenhäuser in Gemmingen kaum gefragt sind.

Deshalb soll ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser zugunsten von Einzelhausbauweise abgeändert werden, wobei gleichzeitig und aus Zweckmäßigkeitsgründen einige wenige andere Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigt sind.

Sämtliche betroffenen Eigentümer haben sich mit den Änderungen einverstanden erklärt.

III. Änderungen im Einzelnen

1. Festsetzungen über die Bebauung

a) Straßenzug D - E (südliche Hauszeile)

bisher:

4 Garagenplätze (Sammelgaragen) - Flst. Nr. 7905,
7905/1, 7905/2, 7905/3 -

1 Grünanlage (147 qm) - Flst. Nr. 7906 -

4 Reihenhausplätze - Flst. Nr. 7908,
7909, 7910, 7911 -

vorgesehen:

3 Einzelhausbauplätze

b) Straßenzug E - Fußweg nördlich K (östliche Hauszeile)

bisher:

4 Garagenplätze (Sammelgaragen) - Flst. Nr. 7912,
7912/1, 7912/2, 7912/3 -

5 Reihenhausbauplätze - Flst. Nr. 7913,
7914, 7915, 7916, 7917 -

vorgesehen:

3 Einzelhausbauplätze

c) Straßenzug E - F (südliche Hauszeile)

bisher:

5 Garagenplätze (Sammelgaragen) - Flst. Nr. 7925,
7925/1, 7925/2, 7925/3, 7925/4 -

5 Reihenhausbauplätze - Flst.Nr. 7926, 7927,
7928, 7929, 7930 -

vorgesehen:

3 Einzelhausbauplätze

d) Teil des Straßenzugs F - L (östliche Hauszeile)

bisher:

3 Garagenplätze (Sammelgaragen) - Flst. Nr. 7931,
7931/1, 7931/2 -

4 Reihenhausbauplätze - Flst. Nr. 7932,
7933, 7934, 7935 -

vorgesehen:

2 Einzelhausbauplätze

e) Flst.Nr. 7939, 7940, 7941, 7950, 7951, 7952, 7953

Hier sind Änderungen z.B. der Firstrichtungen oder hinsichtlich offener + halboffener Bauweise vorgesehen; Näheres s. Plan.

2. Verkehrsflächen

Der südliche Fußweg (Gehweg) entlang des Straßenzuges J - N soll entfallen, da ein Bedürfnis hierzu nicht besteht und der parallel hierzu verlaufende nördliche Fußweg breiter als ursprünglich vorgesehen ausgefallen ist. Das gleiche gilt für den Fußweg (westlich) N - Q, er wird durch einen Schrammbord ersetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite entsteht von N - P ein ausreichender Fußweg. Kleinere weitere Änderungen s. Plan.

3. Grünanlagen

Die "Anlage" bei Punkt D entfällt, da sie nicht mehr für erforderlich gehalten wird.

IV. Aus Rechtssicherheitsgründen wurde die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG vorgenommene 1. Änderung des Bebauungsplans in dieses Verfahren nochmals mit einbezogen. Auf die Begründung zur 1. Änderung wird verwiesen.

V. Kosten, Bodenordnungsmaßnahmen

Außer den Planungskosten entstehen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlweg" keine Kosten, weil Erschließungsanlagen kostenverursachend gegenüber der bisherigen Planung nicht verändert werden. Soweit Umplanungen wegen Verkehrsflächen (oben III.2) erfolgen, stellen sie gegenüber bisher Einsparungen dar. Die Grundstücke, die von der Umplanung Reihenhaus - Einzelhaus erfaßt werden, gehören im gesamten einem Bauträger bzw. werden von diesem erworben und auf dessen Kosten neu vermessen.

Aufgestellt:
Gemmingen, den 5. Dezember 1974
Der Planfertiger:

RUDOLF VÖLKEL
FREIER ARCHITEKT
7519 GEMMINGEN
TELEFON 245

i. d. R. *R. Völkel*