

# Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Gemmingen

## für das Gewann "Spähnäcker"

### I. Allgemeine Erläuterungen (Vorbericht)

Zur Erschließung und Bebauung des im Übersichtsplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Gemmingen vorgesehenen Wohnbaugebietes "Spähnäcker" hat der Gemeinderat am 3.5.1963 den freien Arch. R. Völkel, Gemmingen mit der Aufstellung und Fertigung eines Bebauungsplanes beauftragt. Der Aufkauf von etwa 2 ha Gelände in diesem Gebiet durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Ev. Kirchen in Deutschland mbH., Stuttgart, mit dem Ziel der baldigen Bebauung, hat zur Beschleunigung beigetragen.

Die Haus- und Hofflächen einschließlich Hausgärten und Anlagen des gesamten Ortsetters umfassen hier rd. 31 ha oder rd. 152 qm je Einwohner.

### II. Begründung

#### A.) Allgemeines

Durch den Bebauungs- und Einfriedigungsplan soll die rechtsverbindliche Festsetzung einer klaren baulichen Ordnung sowie Einfriedigung der Baugrundstücke in diesem Gebiet gewährleistet werden. Er wurde aus dem im Jahre 1960 aufgestellten Übersichtsplan nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zur Erreichung eines guten Gesamtbildes entwickelt.

#### Lage des Baugebietes

Das Gebiet grenzt im Norden an den Gemeindeweg "Viehohl", westlich an den alten Ortskern, südlich an die Hausener Straße (L.II.O.Nr. 273) und östlich an das offene Feld Gewann "Reuanberg". Es ist eine ausgezeichnete Südlage mit einem natürlichen Gefälle von Norden nach Süden von 8 - 10 %.

### Anschluß an Ortsetter

Das Gebiet schließt sich an den Ortsrand "Hausener Weg" an. Baulücken zwischen ihm und dem alten Ortskern entstehen nicht.

### Klassifizierte Straßen

Das Baugebiet hat über den ausgebauten und in guten Zustand sich befindlichen Gemeindeweg "Viehohl" Anschluß an die L. II.O.Nr. 273.

### Geländestruktur

Es handelt sich um gutes, tiefgründiges, leichtes und mittelschweres Ackergelände, teilweise auch Obstgrundstücke im Südhang mit Löß-/Lehmböden der Bewertungsklasse I und II.

### Planungsraum

Das Planungs- und Baugebiet "Spähnäcker" umfaßt eine Fläche von rd. 400 ar, davon sind rd. die Hälfte durch Kauf in Eigentum der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des Ev. Hilfswerks, die andere Hälfte gehört Privateigentümern. Der Erwerb des Grund und Bodens durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft erfolgte im letzten Jahr um DM 7.-- je qm. Die Baulandumlegung ist eingeleitet und es entstehen gemäß der planerischen Einteilung 50 Bauplätze in der Größe von 5 - 7 ar zur Erstellung von Einzelwohngebäuden. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind aus dem anliegenden Verzeichnis zu ersehen. Die Gemeinde selbst hat kein Eigentum darin liegen.

Der Planungsraum ist aus dem Planwerk ersichtlich und schon unter II A näher beschrieben.

### Bedürftigkeit

Die Gemeinde Gemmingen zählt 2035 Einwohner und zeigt durch ihre günstige Lage und gute Verkehrsverbindungen mittels

Eisenbahn und Fahrzeugen auf den Straßen zu den benachbarten Industriezentren eine stets wachsende Tendenz. Durch den eingetretenen Strukturwandel bei abnehmender Landwirtschaft vergrößerte sich zur gleichen Zeit nach Zahl und Einfluß der Stand der Arbeitnehmer. Der allgemeine Aufschwung (Wohlstand) machte sich auch hier gemäß dem in breiten Schichten bestehenden Verlangen nach einem eigenen Wohnheim mit dem nötigen Wohnkomfort und <sup>h</sup>gygienischer Einrichtungen bemerkbar. Es ist immer noch eine größere Zahl Wohnungssuchender und Baulustiger vorhanden, ohne diejenigen, die von auswärts zuziehen und hier bauen möchten. Unter dem Motto " wohnen am Arbeitsplatz " möchten, wie eine Erhebung ergeben hat, ca. 20 in Gemmingen beschäftigte Personen teils von hiesiger Gemeinde und teils von auswärts hier bauen, woran die Betriebe zwecks Erhaltung ihrer Arbeitskräfte - meistens unentbehrliche Fachkräfte - sehr interessiert sind. Es besteht daher ein großes und berechtigtes Verlangen nach erschlossenem Baugelände. Die hier schon seit Jahren bauende Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Ev. Hilfswerks hat vom Baugelände rd. 200 ar aufgekauft und hat nach der Umlegung somit Anspruch auf 22 Bauplätze. Der größte Teil ist schon wieder vergeben und es sollen noch heuer 11 Wohnhäuser und im Frühjahr 1964 der Rest im Rohbau erstellt werden. Der Gemeinderat hat angesichts dieser Tatsachen—in Anlehnung an den Übersichtsplan (Flächennutzungsplan) das Gewann "Spähnacker" zum weiteren Baugebiet ausersehen und die Aufstellung eines Bauungsplanes für notwendig gehalten.

## B.) Erschließung des Baugebietes

### 1.) Straßen

Im Osten befindet sich die klassifizierte Straße (L.II.O. Nr. 273) und im Norden liegt der ebenfalls befestigte und mit einer Teerdecke versehene Gemeindeweg "Viehhohl". Im Baugebiet selbst befinden sich z. Z. keine Straßen und Gehwege; sie müssen noch in einer Länge von rd. 700 lfdm. und einer Fahrbreite von 5,50 m erstellt und mit einer Oberflächenschutzdecke versehen werden.

Da ein direkter Anschluß zur L.II.O.Nr. 273 von der Straßenbauverwaltung nicht gestattet wurde, ist der Anschluß der das Baugebiet durchziehenden Ringstraße über den Gemeindeweg "Viehohl" zur klassifizierten L.II.O.Nr. 273 erfolgt. Die Einmündung des Viehhohlweges in die L.II.O.Nr. 273 ist geräumig und übersichtlich gestaltet. Der ganze Straßenzug ist als Wohnstraße anzusehen.

Die Gemeinde erhebt einen Erschließungskostenbeitrag von den Grundstückseigentümern in Höhe von 75 % der Erschließungskosten.

Der Geländeerwerb für Straßen wird durch die Baulandumlegung nach den Bestimmungen des BBauG. geregelt.

Die Quer- und Längsschnittgestaltung geht aus den dem Bebauungsplan beigefügten Längs- und Querschnitten hervor.

## 2.) Gehwege

Es sind rd. 700 lfdm. 1,50 bis 2 m breite Gehwege, durch Randsteine begrenzt und mit einem Bitumenbelag versehen, geplant. Wie bei B 1.) erhebt die Gemeinde auch hier einen Erschließungsbeitrag von 75 % der Erschließungskosten. Das Gelände für Gehwege wird durch die Baulandumlegung nach dem BBauG. zur Verfügung gestellt.

## 3.) Parkplätze

Parkplätze sind nicht vorgesehen; sie werden auch nicht für notwendig gehalten, da in den Häusern bzw. Nebengebäuden Garagen eingeplant sind.

## 4.) Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Hier ist im Zentrum ein Gelände von rd. 14 ar vorgesehen, das noch gestaltet werden muß.

Sämtliche Vorgärten sind vor den Häusern gegen die Straße als uneingefriedigte Rasen- und Grünflächen mit lockeren Baum-,

Strauch- und Staudenpflanzen anzulegen. Auch dem Gehweg entlang sind durch die Gemeinde Baumpflanzungen vorgesehen. Entlang der gesamten Straße entsteht somit für die Anwohner und Besucher ein Grünzug, der dem Straßenraum ein angenehmes Gepräge geben wird. Das Gelände für den Spielplatz wird im Zuge der Baulandumlegung beschafft.

#### 5.) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz der zentralen Wasserversorgung. Die Straßenhauptleitung hat der Zweckverband Wasserversorgung Gemmingen/Stebbach zu erstellen, während durch die Zuleitungen zu den Gebäuden die Anschlußnehmer kostenpflichtig sind. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Der Verband erhebt einen einmaligen Anschlußbeitrag.

#### 6.) Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist vollkanalisiert und hat eine Kläranlage. Die häuslichen Abwässer sowie das Tageswasser sind in den von der Gemeinde zu erstellenden Straßenkanal zu leiten. Die Anschlußleitung vom Haus zum Straßenkanal hat der Anschlußnehmer zu tragen. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Im übrigen wird auf § 9 der Festsetzung verwiesen. Es wird von der Gemeinde ein einmaliger Anschlußbeitrag erhoben.

#### 7.) Stromanschluß

Der Stromanschluß erfolgt an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG., das bis an das Baugebiet herangeführt ist. Die Stromzuführung geschieht mittels Freileitung.

### C.) Bebauung des Baugebietes

Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 der BaunutzungsVO nur für Einzel-(Einfamilien)-häuser mit offener Bauweise. Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie sie der Bebauungsplan dokumentiert, und Kleinsttierhaltung für den eigenen Hausgebrauch gestattet.

Das Ev. Hilfswerk wird seine 22 Einfamilienhäuser in 2 aber jeweils in der Gruppe einheitliche Typen erstellen und eine Dachneigung von 25° festlegen. Daraus ergibt sich zwangsläufig die harmonische Anpassung der übrigen Gebäude.

Das natürliche Gefälle des Geländes ausnützend erfolgt zur Nord-(Berg)-seite eine 1 geschossige und zur Süd-(Tal)-seite eine 2 geschossige Bebauung. Lediglich dem Straßenzug A - B wird südseitig in der Gruppe ein zusätzlicher Kniestock von 75 cm ohne Dachgaupen gestattet.

Der Sicht- und Sonneneinwirkung wegen kommen die Gebäude versetzt jeweils in den nördlichen Straßenseiten mit Giebel und in den südlichen mit Traufstellung zur Ausführung, wobei die Wohnräume in die Ost- und Südseiten gelegt werden. Die Neben-(Garagen)-gebäude haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen und mit diesen in einem guten baulichen Zusammenhang zu stehen. Die Erstellung weiterer Nebengebäude ist nicht gestattet.

Bei Ziegeldeckung wird eine Dachneigung im südseitigen Straßenzug A - B von 35° ansonsten von 25° festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan sind die Garagen teils im Untergeschoß der Wohngebäude, teils im Nebengebäude, je nach Zufahrtsmöglichkeit durch die Hanglage bedingt, eingeplant.

### D.) Einfriedigung

Für das ganze Gebiet wird eine Heckeneinfriedigung in Höhe der Häuserfront festgelegt. Die Hecke ist nieder zu halten und darf nicht höher als 1 m werden.

Die Vorgärtenflächen bzw. Grünstreifen vor den Hecken bzw. den Häusern bis zur Straße bzw. Gehweg werden mit einer Steinkante eingefasst und nicht eingefriedigt. Im übrigen ist hier der Einfriedigungsplan und die Festsetzungen maßgebend.

**E.) Städtebauliche Maßnahmen**

Öffentliche Gebäude werden hier nicht erstellt, auch ist kein Sportplatz vorgesehen.

**F.) Kostenvoranschlag**

Gesamtfläche des Neubaugebietes ca. 400 ar,  
Straßenlänge ca. 700 lfdm, Breite 5,50 m,  
Gehwege teils 1,50 m, teils 2 m breit, 700 lfdm.

Kostenermittlung

1. Aufstellen des Bebauungsplans mit Vorentwürfen, Höhen- und Längsschnitten ectr., voraussichtlich	DM	3.100.--
2. Straßenbau ca. 3850 m <sup>2</sup> à DM 60.--	DM	231.000.--
3. Gehwege ca. 1400 m <sup>2</sup> à DM 30.--	DM	42.000.--
4. Vermessungs- und Umlegungskosten ca. 400 ar	DM	13.600.--
5. Erd- und Planierungsarbeiten, schätzungsweise	DM	3.000.--
6. Kanalisation ca. 700 lfdm. à DM 120.--	DM	84.000.--
7. Wasserleitung (ohne Hauszuleitung) ca. 700 lfdm. à DM 70.--	DM	49.000.--
8. Stromversorgung 50 Häuser à DM 80.--	DM	4.000.--
9. Öffentliche Grünanlagen mit Baumpflanzungen	DM	5.000.--
10. Sonstige Aufwendungen	DM	5.300.--
		<hr/>
	DM	440.000.--
		=====

Schlußbemerkungen:

Durch das gesamte Planwerk mit den Festsetzungen soll eine klare bauliche Ordnung in diesem Gebiet nach modernen Gesichtspunkten gewährleistet werden. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Bebauungsplan, dem Einfriedigungsplan, den Längs- und Querschnitten und den Festsetzungen. Sie sind rechtsverbindlich gegen jedermann und es wird für die gesamten hier gemachten Ausführungen auf diese verwiesen.

Das gesamte Planungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des BBauG.

Gemmingen, den 25. Juli 1963

Bürgermeisteramt  
7519 Gemmingen  
Landkreis Sinsheim  
Der Bürgermeister

*Ernst*

RUDOLF VÖLKE  
FREIER ARCHITECT  
GEMMINGEN/BAD.  
TELEFON 245

*Rudolf Völke*