

182

GEMEINDE GEMMINGEN
Kreis HeilbronnBegründungzum Bebauungsplan "Südliche Schwaigerner Straße" Gemmingen
(§ 9 Abs. 8 BBauG)1. Ziel und Zweck

Um im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Gemmingen eine geregelte und geordnete Bebauung im Stil und Sinne des ländlichen Dorfes zu gewährleisten, beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplan "Südliche Schwaigerner Straße" aufzustellen.

Vor allem entlang der Schwaigerner Straße (L 592) muß, nachdem eine verbesserte Straßenführung vorgenommen wurde, eine dieser Straßenführung angepaßte, räumbildende, dem ländlichen Charakter der Gemeinde widerspiegelnde und dem traditionellen Aussehen der Schwaigerner Straße entsprechende Bebauung geregelt werden. Das Planungsziel ist, charakteristische Bausubstanz zu erhalten, störende Bebauung sowie Baulücken durch gegliederte und raumbildende Einheiten zu ersetzen. Dabei sollen vorhandene Grundstücksgrenzen weitmöglichst unangestastet bleiben.

Auf eine rückwärtige Bebauung südlich des Planquadrates B - C - D - E wurde weitgehend verzichtet und das Gelände als Dauerkleingärten ausgewiesen. In diesem Bereich sind, wie im Plan dargestellt, Geräteschuppen und / oder Gartenhäuser zugelassen.

1.1 Topographie

Das ca. 27.340 qm große Gelände hat entlang der Schwaigerner Straße nur einen geringen Höhenunterschied aufzuweisen. Aus diesem Grund kann auf Längs- und Querschnitte verzichtet werden (alter Bestand). Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Westlich: von der Grenze des Bebauungsplangebietes "Ortsmitte" (Steinbachgasse),
- Nördlich: von der Schwaigerner Straße (L 592) die großteils einbezogen ist,
- Östlich: durch den Freizeitweg,
- Südlich: im wesentlichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sportstättengebiet" (s. hierzu jedoch Ziff. 1.7).

1.2 Vorbedingungen

Das gesamte Baugebiet ist ver- und entsorgt.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Bestehende Grenzen werden weitmöglichst belassen.

Über die Zuordnung der vorgesehenen Nutzung, die Art des Baugebietes und die Bauweise gibt der Baurechtsplan mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen weitere Auskunft.

1.3 Begründung der gewählten Konzeption

Die zugrundeliegende Idee ist, den Bestand der Bausubstanz entlang der Schwaigerner Straße weitgehend zu erhalten, zu ordnen und zu schützen sowie die Baulücken zu schließen. Die gewachsene Struktur zeigt eine relativ dicht geschlossene Bebauung auf. Auch gewährleistet diese geschlossene Bauweise eine optimale Nutzung der vorhandenen Grundstücke in den bestehenden Grenzen.

Als langfristige Zielvorstellung sollten die Baulücken besonders entlang der L 592 (B nach C) geschlossen werden.

Dachneigungen bleiben erhalten; bei Neubauten müssen diese den Nachbargebäuden angepaßt werden.

1.4 Verkehrerschließung

1.4.1 Außer der L 592 ist im Baugebiet kein überörtlicher öffentlicher Verkehr vorhanden.

1.4.2 Die Anlieger erhalten das Zufahrtsrecht südlich ihrer Grundstücke über den Staudbachweg. Der Weg erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. Da er teilweise auf dem verdolten Staudbach verläuft und die Dole nur eine geringe Erdüberdeckung hat, sollte die Verkehrsbelastung auf 12 t nach DIN 1072 beschränkt werden.

1.4.3 Für das Grundstück Flst. Nr. 116, das keinen direkten Anschluß zu einer öffentlichen Straße hat, wurde ein Fahrrecht geschaffen.

1.5 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der örtlichen Wasserleitung.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz mit Sammelkläranlage.

Die Energieversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an die bestehende Ortsleitung. Gelände für notwendige Umformerstationen ist nicht erforderlich, da unmittelbar an der Grenze des Baugebietes eine neue Umformerstation besteht.

Die Geräteschuppen und / oder Gartenhäuser erhalten keinen öffentlichen Wasseranschluß. Das Regenwasser sollte dem Gartengelände wieder zugeführt werden.

1.6 Spielflächen und Erholungseinrichtungen

Spielflächen und Erholungseinrichtungen befinden sich unmittelbar anschließend des geplanten Baugebiets.

Die Bepflanzung entlang des Staudbachweges, in dem Baurechtsplan ausgewiesen, soll der Erhöhung des Freizeitwertes und der optischen Abschirmung zum Sportgelände hin dienen.

- 1.7 Im Bereich des Straßenzuges D - G (Staudbachweg) ist Gelände angeschnitten, das schon rechtskräftig mit dem Bebauungsplan "Sportstättengebiet" (Gewanne "Hinter der Kirch" und "Stettener Weg") überplant ist. Für das infrage stehende neu überplante Gelände, gilt künftig der Bebauungsplan "Südliche Schwaigerner Straße".

Der Ortsstraßenplan der Gemeinde Gemmingen vom Juni 1926, endgültig festgestellt durch rechtskräftige Entschliebung des Bezirksamts Sinsheim vom 25. März 1929, wird hinsichtlich des neu überplanten Gebiets des Bebauungsplans "Südliche Schwaigerner Straße" aufgehoben.

1.8 Wasserschutzzone

Ein Teil des überplanten Gebiets liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (Zone III B) nach der Rechtsverordnung des Landratsamts Sinsheim vom 31. Oktober 1967 zum Schutze der gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen (Brunnen II und III). Innerhalb dieser bedürfen alle Vorhaben, die geeignet sind, den Untergrund oder das Grundwasser zu verunreinigen, der besonderen Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung wird versagt, wenn durch Bedingungen, Auflagen keine ausreichende Sicherheit für das geschützte Grundwasser geschaffen werden kann.

2. Die Massen für die baulichen Maßnahmen wurden wie folgt ermittelt:

2.1 Massenermittlung

2.1.1 Gesamtfläche

ca. 2,734 ha = 27.340 qm

2.1.2 Herstellen der Fahrbahnen

Staubbachweg E₁ - E - D

253,00 x 4,50 = 1.138,50 qm

Straßenzug E nach B

53,00 x 4,50 = 238,50 qm

Wendehammer bei E

$\frac{(12,00 + 7,00)}{2} \times 10,00 = 95,00 \text{ qm}$

Stichweg G in Richtung F

17,00 x 5,00 = 85,00 qm = ca. 1.557,00 qm
=====

2.1.3 Versetzen von Randsteinen

Straße E₁ - E - D

2 x 253,00 = 506,00 lfdm

Wendehammer bei E

12,00 + 10,00 + 7,00 = 29,00 lfdm

Straße G in Richtung F

2 x 17,00 = 34,00 lfdm

2 x 32,00 = 64,00 lfdm = ca. 633,00 lfdm
=====

2.1.4 Herstellen von Gehwegen,
Fußwegen und Schutzstreifen

Straße G in Richtung F

32,00 x 4,00 = 128,00 qm

Straße D - C

86,00 x 1,50 = 129,00 qm

86,00 x 0,50 = 43,00 qm = ca. 300,00 qm
=====

2.1.5 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

ca. 27.340 qm
=====

3. Kostenermittlung

3.1 Erschließung (Straße usw.)

Herstellen der Fahrbahnen

ca. 1.557,00 qm a DM 11,20 = DM 17.438,40

Versetzen von Randsteinen

ca. 633,00 lfdm a DM 36,-- = DM 22.788,00

Herstellen von Gehwegen und
Fußwegen, Schutzstreifen

ca. 300,00 qm a DM 41,00 = DM 12.300,--

Architekten- und
Ingenieurleistungen

DM 15.000,-- = DM 67.526,40

3.2 Grenzregelungs- und Vermessungskosten

ca. 27.340 qm a DM 0,60 = DM 16.404,-- = DM 16.404,00

3.3 Straßenbeleuchtung

Pauschal

= DM 10.000,--

3.4 Unvorhergesehenes und Aufrundung
Pauschal

= DM 6.069,60

Kosten insgesamt:

DM 100.000,--
=====

Straßen- und Gehwegflächen der L 592 wurden in der Kostenermittlung nicht berücksichtigt, da hier ein Ausbau 1977/78 erfolgte.

Zu- und Abwasserleitungen wurden nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Ziff. 1.5 und Ziff. 4.

Der in den Staudbachweg (D - G) noch einzulegende Hauptsammler (neben dem verdolten Staudbach) bleibt ebenfalls unberücksichtigt, weil Anschlüsse von Grundstücken des Baugebiets nicht vorgesehen sind.

4. Finanzierung

Erschließungskosten (Straßenanliegerbeiträge) können, von einzelnen Ausnahmen (z.B. Flst. Nr. 116/1) abgesehen, nach der derzeitigen Rechtslage nicht erhoben werden. Wasserver- und-entsorgungsbeiträge fallen nicht an, da sämtliche Grundstücke bereits an das Wasserversorgungs- und Entwässerungsnetz angeschlossen sind.

Die Erschließungskosten sind aus Haushaltsmitteln der Gemeinde zu finanzieren.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich um bebautes Ortsgebiet handelt, sind Maßnahmen, die zuralsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans dienen, nicht zu treffen.

- 5.1 Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, können Grundstücksneuordnungen im Ganzen oder in Teilen des Baugebiets mittels Grenzregelungsverfahren (§§ 80 ff BBauG) erfolgen.
- 5.2 Der Ausbau des Staudbachwegs (E₁ - D, G - F) sowie der Ausbau des Weges zwischen B und E (einschl. Wendeplatte) können erst erfolgen, wenn der nach dem "Allgemeinen Kanalisationsplan" für die Gemeinde Gemmingen vorgesehene Hauptsammler von D - G gebaut ist.

Gemmingen, den 19. Juni 1978/Ziff. 1.4.2 und 1.8 ergänzt am 21. Juni 78

Der Architekt:

RUDOLF VÖKEL
FREIER ARCHITEKT
7519 GEMMINGEN
TELEFON 245



Der Bürgermeister: