

Gemeinde Gemmingen
Landkreis Heilbronn

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Wanne-Eppinger Weg", Gemmingen

1. Unterm 9. September 1993 (Satzungsbeschluß) hat der Gemeinderat von Gemmingen den (Wohnbau-) Bebauungsplan "Wanne-Eppinger Weg", Gemarkung Gemmingen, erlassen, der am 2. Dezember 1993 in Kraft trat. Im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ist dieser Bebauungsplan unterm 30. Mai 1995 (Satzungsbeschluß des Gemeinderats) geändert worden; diese Änderung trat am 27. Juli 1995 in Kraft.
2. Schon während des anschließenden Bodenordnungsverfahrens (gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB), bei der Erörterung des Umlegungsplans mit betroffenen Grundstückseigentümern, aber auch in der folgenden Zeit, zeigten sich Unzuträglichkeiten bei Bebauungsplanfestsetzungen.
3. Ziel und Zweck der 2. Bebauungsplanänderung ist es, diese "Unzuträglichkeiten", die weder die Grundzüge der Planung berühren noch eigentlich von größerer Bedeutung sind, zu beheben. Insbesondere sollen dadurch auch Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) vermieden werden.
4. Im einzelnen
 - a) Bereich westlich des Wannenwegs

Das ursprüngliche Planungskonzept sah in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen vor, das Baugebiet "Wanne-Eppinger Weg" westlich mit dem Wannenweg (Feldweg) abzugrenzen. Aus Gründen der wirtschaftlicheren Erschließung und der Gestaltung wurde das Plangebiet um eine Bauzeile westlich des Wannenwegs erweitert. Allerdings erfolgte die Planung immer mit der Maßgabe einer relativ niedriggeschossigen Einzelhausbebauung, damit ein sanfter und harmonischer Übergang zur freien Landschaft erfolgt.

Auf den geplanten relativ großen Grundstücken wurde eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Im Hinblick darauf, daß die Baulandumlegung Einzelgrundstücke von geringerer Größe ergeben hat, ist eine Änderung der GRZ/GFZ auf jeweils 0,4 gerechtfertigt und sinnvoll, was nun mit der 2. Bebauungsplanänderung erfolgt.

Außerdem werden mit dieser Änderung die Baugrenzen den neuen Grundstücksparzellierungen angepaßt.

Dem Wunsch verschiedener Grundstückseigentümer (Äußerungen in der Baulandumlegung), zweigeschossige Bebauung zuzulassen, konnte planungsseitig nicht beigeprlichtet werden, weil dann der oben schon erwähnte harmonische Übergang in die freie Landschaft erheblich gestört würde. Im übrigen ist mit der von Anfang an vorgegebenen Traufhöhe von 3,20 m, gemessen vom höchsten Punkt des von Außenwänden angeschnittenen Geländes, schon jetzt eine eineinhalbgeschossige Bauweise zulässig.

- b) Bereich östlich des Wannenwegs

Die 2. Bebauungsplanänderung sieht vor

- die Anpassung von Baugrenzen an die neu entstanden Grundstücke;
- die Neufestsetzung der baulichen Nutzung für Flst.Nr. 8323;
- die Neufestsetzung von GRZ und GFZ sowie "geschlossene Bauweise" für die Flst.Nr. 8322, 8319 und 8318;
- die Neubestimmung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) für die Flst.Nr. 8317, 8316, 8315 und 8314.
- Mit den Grundstücken Flst.Nr. 8287 und 8287/1, südöstlich unmittelbar am Wannenweg, sind in der Baulandumlegung zwei Bauplätze entstanden, die bei der inzwischen erfolgten Gebietserschließung einen weiteren Zugang über den dortigen offenen Entwässerungsgraben bedingten. Der zusätzliche (südliche) Grundstückszugang erforderte eine geringfügige Verlegung der Baugrenze nach Osten, weil der Platz zwischen künftigem Gebäude und Entwässerungsgraben nach der alten Planung für den Zu- und Abgangsverkehr zu Garagen/Stellplätzen zu gering dimensioniert war.

c) Bereich nördlich Alter Eppinger Weg

Nach der Baulandumlegung ergaben sich für das neugebildete Grundstück Flst.Nr 8309 überhaupt keine baurechtlichen Festsetzungen mehr. Dieser Mangel wird ebenso behoben wie eine Neufestlegung der Baugrenze (sinnvolle Anpassung) für die Grundstücke Flst.Nr. 8309 und 8309/1 vorgenommen wird.

d) Bereich östlich Dachsweg

Auf den neuen Grundstücken Flst.Nr. 8290 und 8291 erfolgte ebenfalls eine sinnvolle Anpassung der Baugrenzen.

e) Bereich östlich Fasanenweg/südlich Wachtelweg

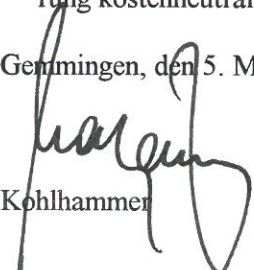
Die neu festgelegte Baugrenze für die Grundstücke Flst.Nr. 8262 und 8255 eröffnet die Möglichkeit, das Rondell des Wachtelwegs städtebaulich besser einzufassen; damit ist auch eine Änderung der Firstrichtung verbunden.

f) Bereich nördlich und östlich Fliederweg

Ebenfalls in Angleichung an die neu entstandenen Grundstücke erfolgte eine Neudefinierung von Baulinien und Baugrenzen. Betroffen sind die neuen Grundstücke Flst.Nr. 8250, 8249, 8248 und 8247.

5. Das Leitungsrecht zwischen Wachtel- und Heckenweg ist entbehrlich (die Leitungen sind inzwischen [anderweitig] verlegt) und kann deshalb entfallen.
6. Geringe Mehrkosten bei der Erschließung des Geländes fallen nur bezüglich der Änderung bei den Flst.Nr. 8287 und 8287/1 (s. Nr. 4 b) an (sind angefallen). Ansonsten ist diese Bebauungsplanänderung kostenneutral.

Gemmingen, den 5. März 1997


Kohlhammer