

Gemeinde Wimsheim
Landkreis Enzkreis

S a t z u n g

über die Änderung des

Bebauungsplanes für das Gebiet "Sonnenweg I "

Aufgrund der §§ 1,2, und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. 1 S 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBL. S 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GBL. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung wird am 22.6.1982 beschlossen ~~den Bebauungsplan~~ zur Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg I" der am 17.12.1971 in Kraft getreten ist, als Satzung zu beschließen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind:

1. Bebauungsplan "Sonnenweg I" (Lageplan) vom 23.9.1981, geändert am 25.10.1981, geändert am 24.7.1982.
2. Begründung hierzu.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Lageplan nach § 1 wird zeichnerisch geändert nach der Maßgabe ~~der Begründung~~ vom 24.11.1981/Juli 1982.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

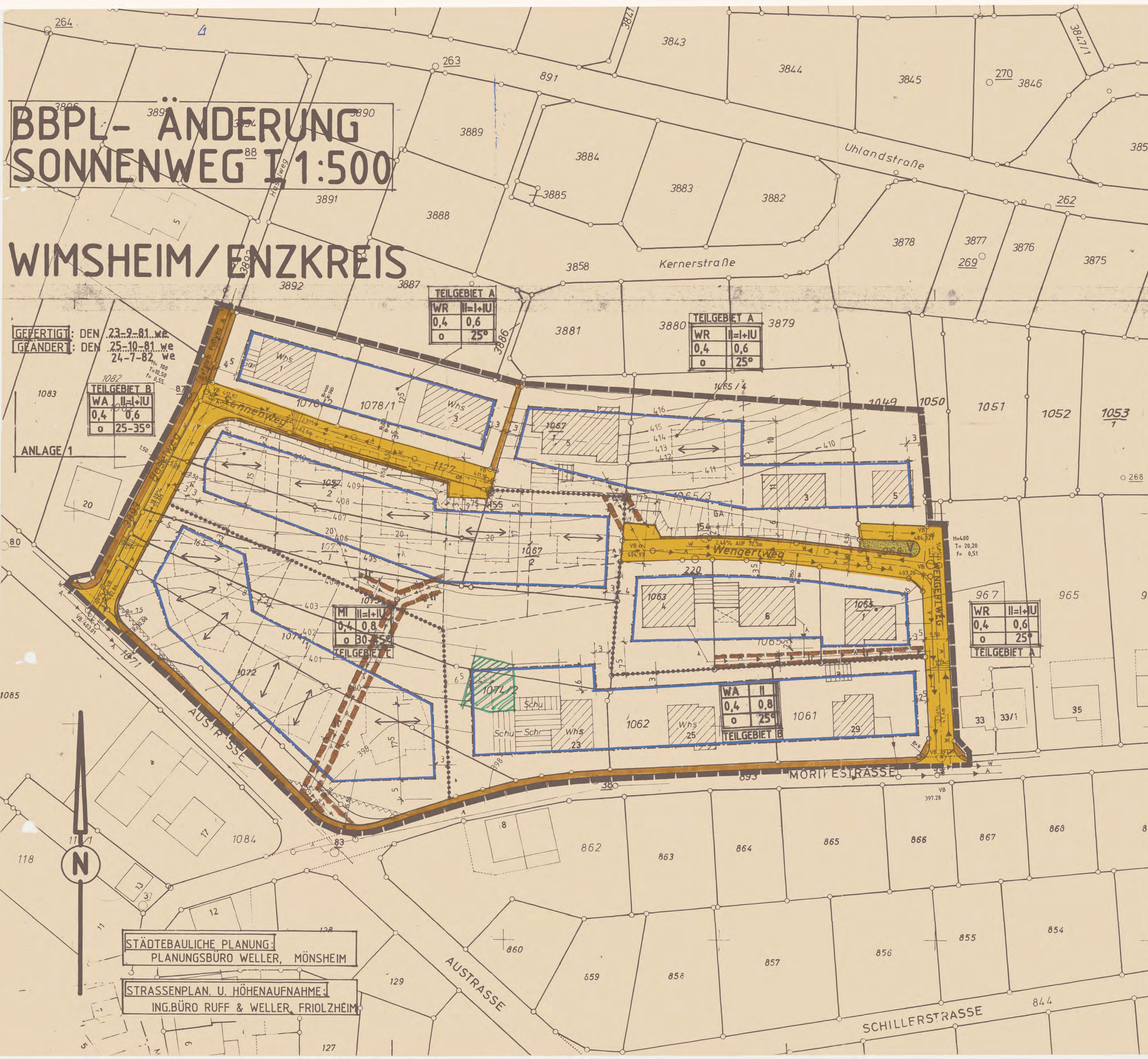
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung inkraft.

Wimsheim, den 22.6.1982

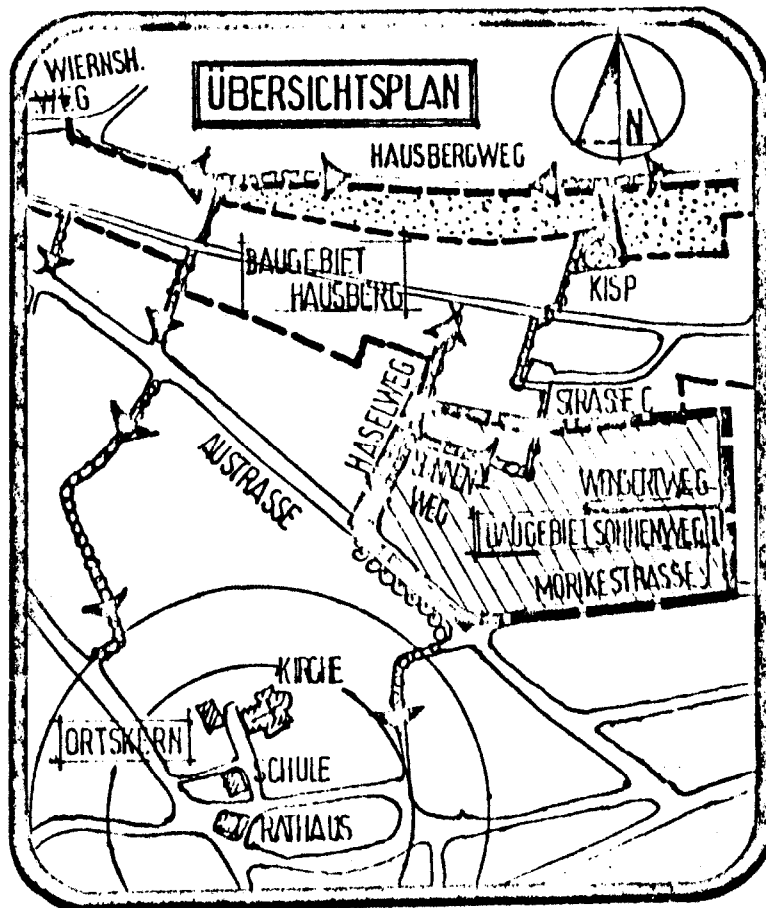

.....
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

ZUR

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SONNENWEG I"
WIMSHHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Planungsbüro Weller, Mönsheim

24. Nov. 81/ Juli 82

I N H A L T :

A. VERFLECHTUNGSBEREICHE UND BAULICHE ENTWICKLUNG

1. Einordnung und Lage im Raum
2. Siedlungsentwicklung

B. ENTWICKLUNGSANLÄSSE, VERFAHREN, GEBIETSBESCHREIBUNG, BESITZVERHÄLTNISSE U. BODENORDNUNG

1. Entwicklungsanlässe
2. Verfahren
3. Planungsgebiet
4. Besitzverhältnisse u. Bodenordnung
5. Ver- u. Entsorgung

C. PLANUNGSZIELE-, ABSICHTEN- UND INHALTE

1. Konzeption
2. Erschließung
3. Entwässerung und Leitungsrechte

D. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN-, WOHNUNGS-U. EINWOHNERBILANZ, SOWIE ÜBERSCHLÄG. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Überschlägige Flächenbilanz
2. Überschlägige Wohnungs- u. Einwohnerbilanz
3. Überschlägige Kostenschätzung

E. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

A. VERFLECHTUNGSBEREICHE UND BAULICHE ENTWICKLUNG

1. Einordnung und Lage im Raum

Der Region Nord- Schwarzwald angehörend, ist Wimsheim dem Nahbereich Heimsheim zugeordnet. Es wird- in Bezug auf die Raumstruktur- als in der Verdichtungsrandzone liegend betrachtet.

Im Regionalplan ist Wimsheim, wie auch den übrigen Gemeinden der näheren Umgebung, eine "durchschnittliche Siedlungsentwicklung" zugesprochen, was z.T. auf die durch die geografische Nähe des Autobahnanschlusses begründete Verkehrsgunst zurückzuführen sein wird.

Traditionell (Wimsheim gehörte bis 1972 zum Altkreis Leonberg) Richtung Leonberg- Stuttgart orientiert, erhält Wimsheim neuzuziehende Bevölkerung vorwiegend aus diesem Raum.

2. Siedlungsentwicklung

Die bauliche Entwicklung war bis zum 2. Weltkrieg im wesentlichen auf den alten Ortskern beschränkt.

Die Siedlungserweiterungen erfolgten im direkten baulichen Anschluß an die vorhandene Bebauung in 2 Schwerpunkten: Dies war einmal das Gebiet westlich des alten Ortskerns (Tannweg, Seehausstraße, Hohlweg) und zum anderen der Bereich Hausberg/ Austräße, wo auch das hier zu besprechende Baugebiet liegt.

B. ENTWICKLUNGSANLÄSSE, VERFAHREN, GEBIETSBESCHREIBUNG, BESITZ- VERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

1. Entwicklungsanlässe

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im an die Austräße anschließenden Bereich, als Gemeinbedarfsfläche, den Standort für einen Kindergarten festlegt.

Die Gemeinde hat- im räumlichen Zusammenhang mit der neu erstellten Sportstätte und einem parallel angeordneten Kinderspielplatz - im Jahre 1970 einen Kindergarten gebaut, der zunächst mit 2 Gruppen und vor kurzer Zeit mit einer dritten Gruppe belegt wurde.

Die Kapazität des bestehenden Kindergartens ist ausreichend groß, um auch den aus dem Einwohnerzuwachs der nächsten Jahre resultierenden Kindergartenplatzbedarf abzudecken. Außerdem wurde die Anlage so geplant, daß sie um weitere 2 Gruppen erweitert werden kann.

Da somit auf dem Kindergartensektor mit der bestehenden Anlage (bzw. der hier gegebenen Erweiterungsmöglichkeit) eine ausreichende Versorgung gegeben ist, hat der Gemeinderat am 29.5.79 beschlossen, auf die im Bebauungsplan "Sonnenweg I" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche zu verzichten und diese einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einer Wasserversorgungsleitung durchquert, die in den Jahren 1974-75 durch eine neue, außerhalb des Gebietes verlaufende Leitungstrasse ersetzt worden ist. Die aus der Berücksichtigung der Schutzbereiche der alten Leitung resultierenden Einschränkungen der baulichen Nutzung sollen bei der vorliegenden BBPL- Änderung entsprechend korrigiert werden.

Im Vorentwurf zum in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gebietsbereiches des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu sind die angesprochenen Änderungen bereits berücksichtigt.

Die aus den angesprochenen Gründen erforderlich gewordene Änderung des BBPL'es soll beschleunigt durchgeführt werden, um den an die Gemeinde herangetragenen, dringenden Bauwünschen der Grundstückseigentümer entsprechen zu können.

2. Verfahren

Wie oben ausgeführt, hat der Gemeinderat am 29. Mai 1979 den Grundsatzbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes gefaßt. Im Sommer 1981 wurde das Planungsbüro Weller, Mönshheim, mit der Planung der BBPL- Änderung beauftragt.

Die planerische Konzeption zur Änderung des BPL'es wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.9.81 grundsätzlich gebilligt; Auf der hier vorgelegten Grundlage soll die Planung weiter verfolgt werden, um zunächst die "Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" (gem. § 2a BBauG) und anschließend die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §2,5) BBauG) durchführen zu können.

Da- wie oben begründet- dringende Gründe dies erfordern und die BBPL- Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, soll die BBPL- Änderung (die ja im Wesentlichen mit den Aussagen des genehmigten FNP übereinstimmt) als "vorzeitiger Bebauungsplan" gem. §8,4) BBauG, bereits im Vorgriff auf die Genehmigung des gemeinsamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes aufgestellt und realisiert werden.

3. Planungsgebiet

Der Umfang des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBPL'es wurde nicht verändert. Die Bruttofläche beträgt ca 1,765 ha. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen, durch die Westgrenze des Haselweges, Flst.Nr. 3893.

Im Norden, durch die Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1078/2 in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Haselweges, die Nordgrenze der Parzellen Flst.Nrn. 1078/2 u. 1078/1, ein Teilstück des Fußweges Flst.Nr. 3886, Teilstücke der Parzellen Flst.Nrn. 1067/1, 1065/4 und 1049. (Zwischen Haselweg und der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1049 ist die BBPL- Grenze identisch mit der südlichen Bebauungsgrenzplangrenze des Bebauungsplanes "Hausberg").

Im Osten, durch die Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr.1049, die Verlängerung der Südgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1049 bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Wengert Weges und durch die Ostgrenze des Wengert Weges. Flst.Nr.968.

Im Süden, durch die straßenseitige Gehwegbegrenzung des nördlichen Gehweges der Mörikestraße (Flst.Nr.893) und der Austraße (Flst.Nr. 1071).

Folgende Flurstücke und Flurstücksteile liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Teilstück des Haselweges (Flst.Nr.3893); Sonnenweg (Flst.Nr.1177); Parzellen Flst.Nrn.1078/2 u. 1078/1; Teilstück des Fußweges Flst.Nr. 3886; Teilstücke der Parzellen Flst.Nrn. 1067/1, 1065/4 und 1049; Parzelle Flst.Nr. 1065/3; Wengertweg Flst.Nr.968(bis auf kleines nördliches Teilstück); Parzellen Flst.Nrn. 1077/2, 1077/1, 1067/2, 1075, 1074/1, 1074/2, 1072, 1063/4 1065, 1065/1, 1062 und 1061; Teilstücke der Mörikestraße Flst.Nr. 893 und der Austraße Flst.Nr. 1071.

4. Besitzverhältnisse und Bodenordnung

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind sämtliche Grundstücke in Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist nur für einen Teilbereich des Planungsgebietes erforderlich, da ungefähr die Hälfte der Gebietsfläche bereits bebaut und entsprechend vermessen ist.

Für den Restbereich wird beabsichtigt, die Bodenordnung im freiwilligen Verfahren durchzuführen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann- wie bereits im Rahmen des Verfahrens zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan festgestellt wurde- als gesichert betrachtet werden.

C. PLANUNGSZIELE-, ABSICHTEN- UND INHALTE

1. Konzeption

Für den größten Teil des Planungsgebietes wurde die im rechtskräftigen BBPL dargestellte städtebauliche Konzeption übernommen. Hierbei wurden allerdings die im Zusammenhang mit der Auflassung der alten Wasserleitung gegebenen Möglichkeiten des Angebotes einer verbesserten baulichen Nutzung der Grundstücke wahrgenommen.

Entsprechend der für den Bereich der alten Gemeinbedarfsfläche an die Gemeinde herangetragenen Nutzungsabsicht der Eigentümergemeinschaft der betroffenen Grundstücke, wurde diese Zone als Mischgebiet ausgewiesen (geplante Einrichtungen: Wohnen, Druckerei, Apotheke, Arztpraxen).

Diese Ausweisung ist in der Nähe zum Ortskern und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen, wie auch in der Berücksichtigung möglicher, vom südlich der Austraße angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb ausgehender Emissionen begründet.

Um einen gestuften Übergang der Gebietsqualitäten zu erhalten, wurde der nördlich an das geplante Mischgebiet angrenzende Neubaubereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Erschließung

Mit Ausnahme der geplanten Schaffung von Wendemöglichkeiten an den Enden der als Stichstraßen ausgebildeten Fahrstraßen Wengert Weg und Sonnenweg, wurde die im rechtskräftigen BBPL dargestellte und beschriebene Erschließungslösung voll übernommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Au- und Mörikestraße, den Haselweg, den Sonnenweg und den Wengert Weg, die - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes- ausgebaut werden sollen.

Um sicherzustellen, daß die im Bereich des Teilgebietes C erforderliche, relativ große Anzahl von Autoabstellplätzen- falls diese in Form von Garagen erstellt werden- nicht das unmittelbare Wohnumfeld ähnlich, wie bei anderen Beispielen prägen, wurde zwingend vorgeschrieben, daß Garagen in diesem Bereich unterirdisch anzulegen sind.

In jenen Straßenbereichen, wo keine Sicherheitsstreifen vorgesehen sind, sind von den Anliegern nach § 126 BBauG Haltevorrichtungen (z.B. Masten) und Leitungen für die Straßenbeleuchtung auf den Baugrundstücken zu dulden.

3. Entwässerung und Leitungsrechte

Um die Entwässerung aller Baugrundstücke zu ermöglichen, mußten an der südlichen (z.T. geplanten) Grundstücksgrenze der talseitig des Sonnenweges und des Wengertweges liegenden Grundstücke, wie auch im östlichen Randbereich des Mischgebietes und in einem Teilbereich zwischen Parzelle Flst.Nr. 1067/1 und dem Wengertweg, Geh- u. Leitungsrechte ausgewiesen werden. Diese sind im wesentlichen (wenigstens sinngemäß) im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

Das Leitungsrecht im Bereich der aufgelassenen Wasserversorgungsleitung wurde aufgehoben, da es nicht mehr benötigt wird.

D. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN,- WOHNUNGS- U. EINWOHNERBILANZ

1) Überschlägige Flächenberechnung

Bruttobaugebiet	17 650 qm
./. alte Verkehrs- u. Grünflächen	-1 975
Abzugspflicht. Masse (incl. bereits bebauter Grundstücke)	<u>15 675 qm</u>
Neue öffentl. Flächen	
Straßen, Wege, Verkehrsgrün	2100 qm
./. alte Verk.- und Grünflächen	-1975
Aufzubring. öff. Flächen	125 qm
= proz. an abz.pfl. Masse: ca 1%	
Nettobauland (15675- 125 qm)	= <u>15 550 qm</u>
darin enthalten: Bebaute Grundstücke, einschließl. neugebildeter bebauter Grundst.	8 200 qm
Neubaugrundstücke	7 350 qm

2) Wohnungs- u. Einwohnerbilanz (auf Neubaugrundstücke bezogen)

Anzahl d. Neubaugrundstücke:	12 Grundstücke
WoE- Zahl: 6 Grundst. (WA+WR) (II=I+ IU) x 1,2 WoE/Grundst.= 7 WoE	
6 Grundst. (MI) (II=I+ IU) x 1,5 WoE/Grundst. = 9 WoE	
	<u>16 WoE</u>
Einwohnerzahl: 16 WoE x 2,3 EW/ WoE =	<u>38 neue Einwohner</u>

3) Überschlägige Kostenschätzung

Ein Teilder Erschließungs- u. Ver-u. Entsorgungsanlagen besteht bereits. Bei der nachfolgenden Kostenschätzung wurde von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- a) Straßen u. Wege: Die neu herzustellenden Flächen wurden voll, angrenzende Bestandsflächen zur Hälfte flächenmäßig in Ansatz gebracht. Im Bereich des Wengertweges wurden nur die Flächen für Sicherheitsstreifen und Endaufweitung zugrundegelegt.
- b) Kanal u. Wasser: Hier wurden als neu herzustellen der Kanal im Haselweg und der neue "Leitungsrechtskanal" zur Mozartstraße eingestuft. Im Bereich der Frischwasserleitung sind keine neuen Leitungstrassen notwendig. Für Hausanschlüsse im Bereich Kanal und Wasser wurde ein pauschaler Ansatz gewählt.

Demnach ist von folgenden, grob geschätzten Kosten auszugehen:

1.) Straßen u. Wege	730 qm x 100.-/qm =	DM 73 000.-
2.) Kanal	145 lfm x 600.-/m =	87 000.-
3.) Hausanschlüsse (incl. nötiger Schächte u. Hydranten im öffentl. Bereich)	pausch. 12 Anschl. x 7500.- =	90 000.-
Geschätzte Gesamtkosten		<u>DM 250 000.-</u>

E. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

Anlage 1: Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärungen und Textteil zum Bebauungsplan (letzterer wird bis zur Offenlage des BBPL'es als separate Anlage beigelegt)

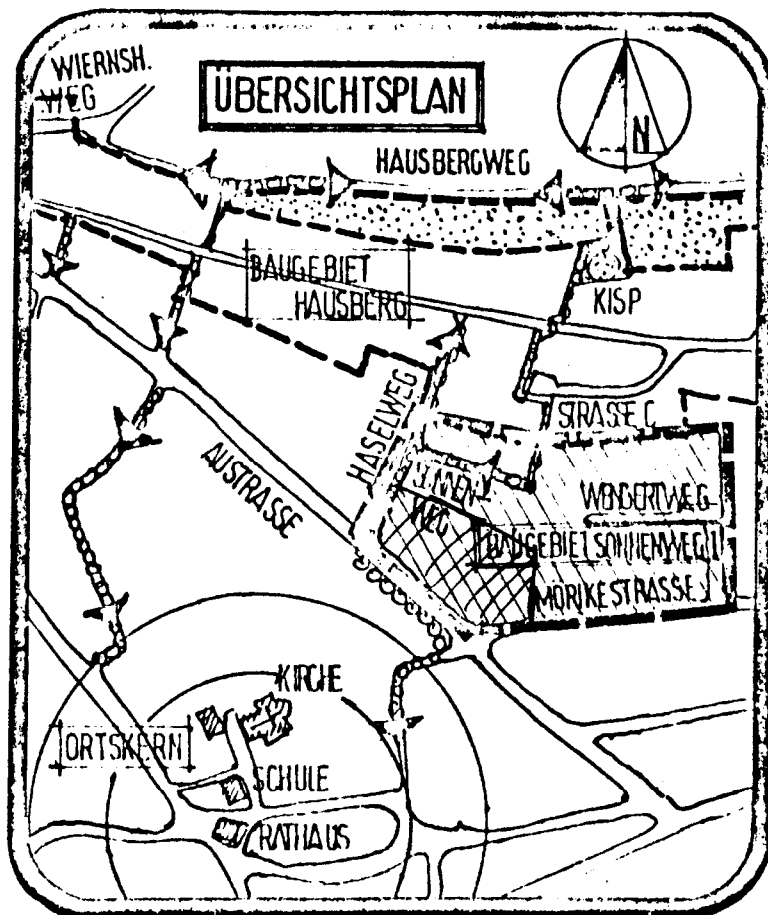
Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt der Begründung

Anlage 3: Stellungnahme und Beschlußvorschlag zu den Schreiben der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange

B E G R Ü N D U N G

ZUR

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SONNENWEG I"
WIMSHEIM/ ENZKREIS



Von der
Änderung
betroffener Bereich

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Planungsbüro Weller, Mönsheim

Nov. 81

I N H A L T :

A. VERFLECHTUNGSBEREICHE UND BAULICHE ENTWICKLUNG

1. Einordnung und Lage im Raum
2. Siedlungsentwicklung

B. ENTWICKLUNGSANLÄSSE, VERFAHREN, GEBIETSBESCHREIBUNG, BESITZVERHÄLTNISSE U. BODENORDNUNG

1. Entwicklungsanlässe
2. Verfahren
3. Planungsgebiet
4. Besitzverhältnisse u. Bodenordnung
5. Ver- u. Entsorgung

C. PLANUNGSZIELE-, ABSICHTEN- UND INHALTE

1. Konzeption
2. Erschließung
3. Entwässerung und Leitungsrechte

D. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN-, WOHNUNGS-U. EINWOHNERBILANZ, SOWIE ÜBERSCHLÄG. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Überschlägige Flächenbilanz
2. Überschlägige Wohnungs- u. Einwohnerbilanz
3. Überschlägige Kostenschätzung

E. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

A. VERFLECHTUNGSBEREICHE UND BAULICHE ENTWICKLUNG

1. Einordnung und Lage im Raum

Der Region Nord- Schwarzwald angehörend, ist Wimsheim dem Nahbereich Heimsheim zugeordnet. Es wird- in Bezug auf die Raumstruktur- als in der Verdichtungsrandzone liegend betrachtet.

Im Regionalplan ist Wimsheim, wie auch den übrigen Gemeinden der näheren Umgebung, eine "durchschnittliche Siedlungsentwicklung" zugesprochen, was z.T. auf die durch die geografische Nähe des Autobahnanschlusses begründete Verkehrsgunst zurückzuführen sein wird.

Traditionell (Wimsheim gehörte bis 1972 zum Altkreis Leonberg) Richtung Leonberg- Stuttgart orientiert, erhält Wimsheim neuzuziehende Bevölkerung vorwiegend aus diesem Raum.

2. Siedlungsentwicklung

Die bauliche Entwicklung war bis zum 2. Weltkrieg im wesentlichen auf den alten Ortskern beschränkt.

Die Siedlungserweiterungen erfolgten im direkten baulichen Anschluß an die vorhandene Bebauung in 2 Schwerpunkten: Dies war einmal das Gebiet westlich des alten Ortskerns (Tannweg, Seehausstraße, Hohlweg) und zum anderen der Bereich Hausberg/ Austrasse, wo auch das hier zu besprechende Baugebiet liegt.

B. ENTWICKLUNGSANLÄSSE, VERFAHREN, GEBIETSBESCHREIBUNG, BESITZ- VERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

1. Entwicklungsanlässe

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im an die Austrasse anschließenden Bereich, als Gemeinbedarfsfläche, den Standort für einen Kindergarten festlegt.

Die Gemeinde hat- im räumlichen Zusammenhang mit der neu erstellten Sportstätte und einem parallel angeordneten Kinderspielplatz - im Jahre 1970 einen Kindergarten gebaut, der zunächst mit 2 Gruppen und vor kurzer Zeit mit einer dritten Gruppe belegt wurde.

Die Kapazität des bestehenden Kindergartens ist ausreichend groß, um auch den aus dem Einwohnerzuwachs der nächsten Jahre resultierenden Kindergartenplatzbedarf abzudecken. Außerdem wurde die Anlage so geplant, daß sie um weitere 2 Gruppen erweitert werden kann.

Da somit auf dem Kindergartensektor mit der bestehenden Anlage (bzw. der hier gegebenen Erweiterungsmöglichkeit) eine ausreichende Versorgung gegeben ist, hat der Gemeinderat am 29.5.79 beschlossen, auf die im Bebauungsplan "Sonnenweg I" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche zu verzichten und diese einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einer Wasserversorgungsleitung durchquert, die in den Jahren 1974-75 durch eine neue, außerhalb des Gebietes verlaufende Leitungstrasse ersetzt worden ist. Die aus der Berücksichtigung der Schutzbereiche der alten Leitung resultierenden Einschränkungen der baulichen Nutzung sollen bei der vorliegenden BBPL- Änderung entsprechend korrigiert werden.

Im Vorentwurf zum in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gebietsbereiches des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu sind die angesprochenen Änderungen bereits berücksichtigt.

Die aus den angesprochenen Gründen erforderlich gewordene Änderung des BBPL'es soll beschleunigt durchgeführt werden, um den an die Gemeinde herangetragenen, dringenden Bauwünschen der Grundstückseigentümer entsprechen zu können.

2. Verfahren

Wie oben ausgeführt, hat der Gemeinderat am 29. Mai 1979 den Grundsatzbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes gefaßt. Im Sommer 1981 wurde das Planungsbüro Weller, Mönshheim, mit der Planung der BBPL- Änderung beauftragt.

Die planerische Konzeption zur Änderung des BPL'es wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.9.81 grundsätzlich gebilligt; Auf der hier vorgelegten Grundlage soll die Planung weiter verfolgt werden, um zunächst die "Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" (gem. § 2a BBauG) und anschließend die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §2,5) BBauG) durchführen zu können.

Da- wie oben begründet- dringende Gründe dies erfordern und die BBPL- Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, soll die BBPL- Änderung (die ja im Wesentlichen mit den Aussagen des genehmigten FNP übereinstimmt) als "vorzeitiger Bebauungsplan" gem. §8,4) BBauG, bereits im Vorgriff auf die Genehmigung des gemeinsamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes aufgestellt und realisiert werden.

3. Planungsgebiet

Der Umfang des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBPL'es wurde nicht verändert. Die Bruttofläche beträgt ca 1,765 ha. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen, durch die Westgrenze des Haselweges, Flst.Nr. 3893.

Im Norden, durch die Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1078/2 in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Haselweges, die Nordgrenze der Parzellen Flst.Nrn. 1078/2 u. 1078/1, ein Teilstück des Fußweges Flst.Nr. 3886, Teilstücke der Parzellen Flst.Nrn. 1067/1, 1065/4 und 1049. (Zwischen Haselweg und der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1049 ist die BBPL- Grenze identisch mit der südlichen Bebauungsplangrenze des Bebauungsplanes "Hausberg").

Im Osten, durch die Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr.1049, die Verlängerung der Südgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1049 bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Wengert Weges und durch die Ostgrenze des Wengert Weges-Flst.Nr.968.

Im Süden, durch die straßenseitige Gehwegbegrenzung des nördlichen Gehweges der Mörikestraße (Flst.Nr.893) und der Austraße (Flst.Nr. 1071).

Folgende Flurstücke und Flurstücksteile liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Teilstück des Haselweges (Flst.Nr.3893); Sonnenweg (Flst.Nr.1177); Parzellen Flst.Nrn.1078/2 u. 1078/1; Teilstück des Fußweges Flst.Nr. 3886; Teilstücke der Parzellen Flst.Nrn. 1067/1, 1065/4 und 1049; Parzelle Flst.Nr. 1065/3; Wengertweg Flst.Nr.968(bis auf kleines nördliches Teilstück); Parzellen Flst.Nrn. 1077/2, 1077/1, 1067/2, 1075, 1074/1, 1074/2, 1072, 1063/4 1065, 1065/1, 1062 und 1061; Teilstücke der Mörikestraße Flst.Nr. 893 und der Austraße Flst.Nr. 1071.

4. Besitzverhältnisse und Bodenordnung

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind sämtliche Grundstücke in Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist nur für einen Teilbereich des Planungsgebietes erforderlich, da ungefähr die Hälfte der Gebietsfläche bereits bebaut und entsprechend vermessen ist.

Für den Restbereich wird beabsichtigt, die Bodenordnung im freiwilligen Verfahren durchzuführen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann- wie bereits im Rahmen des Verfahrens zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan festgestellt wurde- als gesichert betrachtet werden.

C. PLANUNGSZIELE-, ABSICHTEN- UND INHALTE

1. Konzeption

Für den größten Teil des Planungsgebietes wurde die im rechtskräftigen BBPL dargestellte städtebauliche Konzeption übernommen. Hierbei wurden allerdings die im Zusammenhang mit der Auflassung der alten Wasserleitung gegebenen Möglichkeiten des Angebotes einer verbesserten baulichen Nutzung der Grundstücke wahrgenommen.

Entsprechend der für den Bereich der alten Gemeinbedarfsfläche an die Gemeinde herangetragenen Nutzungsabsicht der Eigentümergemeinschaft der betroffenen Grundstücke, wurde diese Zone als Mischgebiet ausgewiesen (geplante Einrichtungen: Wohnen, Druckerei, Apotheke, Arztpraxen).

Diese Ausweisung ist in der Nähe zum Ortskern und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen, wie auch in der Berücksichtigung möglicher, vom südlich der Austraße angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb ausgehender Emissionen begründet.

Um einen gestuften Übergang der Gebietsqualitäten zu erhalten, wurde der nördlich an das geplante Mischgebiet angrenzende Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Erschließung

Mit Ausnahme der geplanten Schaffung von Wendemöglichkeiten an den Enden der als Stichstraßen ausgebildeten Fahrstraßen Wengert Weg und Sonnenweg, wurde die im rechtskräftigen BBPL dargestellte und beschriebene Erschließungslösung voll übernommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Au- und Mörikestraße, den Haselweg, den Sonnenweg und den Wengert Weg, die - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes- ausgebaut werden sollen.

In den Straßenbereichen, bei denen keine Sicherheitsstreifen vorgesehen sind, sind von den Anliegern nach § 126 BBauG Haltevorrichtungen (z.B. Masten) und Leitungen für die Straßenbeleuchtung zu dulden.

3. Entwässerung und Leitungsrechte

Um die Entwässerung aller Baugrundstücke zu ermöglichen, mußten an der südlichen (z.T. geplanten) Grundstücksgrenze der talseitig des Sonnenweges und des Wengertweges liegenden Grundstücke, wie auch im östlichen Grenzbereich des Mischgebietes und in einem Teilbereich zwischen Parzelle Flst.Nr. 1067/1 und dem Wengertweg, Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen werden. Diese sind im Wesentlichen bereits (wenigstens sinngemäß) im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

Das Leitungsrecht im Bereich der aufgelassenen Wasserversorgungsleitung wurde aufgehoben, da es nicht mehr benötigt wird.

D. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN,- WOHNUNGS- U. EINWOHNERBILANZ

1) Überschlägige Flächenberechnung

Bruttobaugebiet	17 650 qm
./. alte Verkehrs- u. Grünflächen	-1 975
Abzugspflicht. Masse (incl. bereits bebauter Grundstücke)	<u>15 675 qm</u>
<u>Neue öffentl. Flächen</u>	
Straßen, Wege, Verkehrsgrün	2100 qm
./. alte Verk.- und Grünflächen	-1975
Aufzubring. öff. Flächen	125 qm
= proz. an abz.pfl. Masse: ca 1%	
<u>Nettobauland (15675- 125 qm)</u>	= <u>15 550 qm</u>
darin enthalten: Bebaute Grundstücke, einschließl. neugebildeter bebauter Grundst.	8 200 qm
Neubaugrundstücke	7 350 qm

2) Wohnungs- u. Einwohnerbilanz (auf Neubaugrundstücke bezogen)

<u>Anzahl d. Neubaugrundstücke:</u>	12 Grundstücke
<u>Wohnungszahl:</u> 6 Grundstücke (II=I+ IU) x 1,2 WoE/Grundst.= 7 WoE	
6 Grundstücke (II) x 1,5 WoE/Grundst = 9 WoE	
	<u>16 WoE</u>
<u>Einwohnerzahl:</u> 16 WoE x 2,3 EW/ WoE =	<u>38 neue Einwohner</u>

3) Überschlägige Kostenschätzung

Ein Teilder Erschließungs- u. Ver-u. Entsorgungsanlagen besteht bereits. Bei der nachfolgenden Kostenschätzung wurde von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- a) Straßen u. Wege: Die neu herzustellenden Flächen wurden voll, angrenzende Bestandsflächen zur Hälfte flächenmäßig in Ansatz gebracht. Im Bereich des Wengertweges wurden nur die Flächen für Sicherheitsstreifen und Endaufweitung zugrundegelegt.
- b) Kanal u. Wasser: Hier wurden als neu herzustellen der Kanal im Haselweg und der neue "Leitungsrechtkanal" zur Mörzstraße eingestuft. Im Bereich der Frischwasserleitung sind keine neuen Leitungstrassen notwendig. Für Hausanschlüsse im Bereich Kanal und Wasser wurde ein pauschaler Ansatz gewählt.

Demnach ist von folgenden, grob geschätzten Kosten auszugehen:

1.) Straßen u. Wege	730 qm x 100.-/qm=	DM 73 000.-
2.) Kanal	145 lfm x 600.-/m =	87 000.-
3.) Hausanschlüsse (incl. nötiger Schächte u. Hydranten im öffentl. Bereich)	pausch. 12 Anschl. x 7500.-=	90 000.-
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>		<u>DM 250 000.-</u>

E. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

- Anlage 1: Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärungen und Textteil zum Bebauungsplan (letzterer wird bis zur Offenlage des BBPL'es als separate Anlage beigelegt)
 - Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt der Begründung
 - Anlage 3: Stellungnahme und Beschlußvorschlag zu den Schreiben der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange
-