

GEMEINDE GAIBERG

Bebauungsplan "Links der Heidelberger Straße"

Begründung

1.0 Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Gaiberg.

Im Nordosten schließt das Baugebiet an die vorhandene Bebauung entlang der Heidelberger Straße an. Im Nordwesten grenzt es an die Panoramastraße, die übrigen umgebenden Gebiete werden landwirtschaftlich genutzt (Obstgärten).

Das Plangebiet umfaßt ca. 3,4 ha.

2.0 Bestehende Situation

2.1 Topographie

Das Plangebiet ist ein nach Süden geneigter Hang mit Höhenunterschieden von 30 m.

Im Süden endet das Gebiet mit einer natürlichen Böschung.

2.2 Flächennutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt (Obstbaumwiesen).

Im Bereich der Grundstücke Nr. 1193/1195 und 1174 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bildäcker".

Im Südwesten des Baugebietes tritt Oberflächenwasser auf.

Auf dem Grundstück 1182/1 besteht ein elt. Kabelrecht.

3.0 Planursachen

Die bisher erschlossenen Baugebiete sind bereits weitgehend bebaut worden. Für den Eigenbedarf der Bevölkerung (weitere Zunahme der Wohnfläche / Einwohner) ist daher die Erschließung von neuem Baugelände entsprechend den Ausführungen zum Flächennutzungsplan für den GVV Neckargemünd notwendig geworden.

4.0 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für das Gebiet des GVV Neckargemünd ist rechtskräftig. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend enthalten.

5.0 Planung

5.1 Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet klassifiziert. Die Bebauung wird überwiegend eingeschossig bzw. eingeschossig mit einem Untergeschoß erfolgen, wobei die Hangneigung ausgenutzt werden kann. Die Bauweise kann entsprechend den allgemeinen Bauwünschen größtenteils offen sein, im Bereich des Platzes sind auch Doppelhäuser und eine Hausgruppe vorgesehen.

5.2 Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine Straße erschlossen, die von der Panoramastraße aus das langgestreckte Baugebiet etwa parallel zur Heidelberger Straße durchläuft. Ein Anschluß dieser Straße an die Heidelberger Straße im Süden des

Gebietes ist aus Gründen der topographischen und baulichen Situation schwierig. Deshalb ist der Verlauf als Stichstraße in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße vorgesehen. Durch zwei geplante Anschlüsse kann das Baugebiet möglicherweise nach Südwesten ringartig erweitert werden. Im südlichen Bereich des Gebietes ist von dem geplanten Platz eine Fußgänger Verbindung zur Ortsmitte vorgesehen.

Zur Anbindung des Baugebietes an die Heidelberger Straße ist die Einbeziehung der Grundstücke Nr. 1193 und 1195 notwendig. Da diese Grundstücke teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bildacker" liegen, müssen diese Flächen aus dem Bebauungsplan "Bildacker" (durch Satzung) herausgenommen werden.

Ebenso muß ein Teil des Grundstückes Nr. 1174 aus dem Bebauungsplan "Bildacker" herausgenommen werden, da hier ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der zweiten Baureihe auf dem Grundstück erforderlich ist.

Diese Maßnahme stimmt mit dem Wunsch der Beteiligten überein.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Ortskanal und die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

Im Südwesten des Gebietes sind Maßnahmen zum Auffangen und Weiterleiten des Oberflächenwassers vorgesehen.

5.4 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft ist eine Ortsrandbepflanzung vorgesehen, die auf privaten Grundstücken neben einer Strauchpflanzung auch mindestens zwei Hochstämme aufweisen soll.

Ein Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da die Bebauung ausschließlich aus Einfamilienhäusern mit Gärten besteht und die Umgebung des Baugebietes ausreichend natürlichen Spielraum für die Kinder bietet. Außerdem befindet sich ein Spielplatz in der Nähe des Baugebietes.

6.0 Bodenordnung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen ist eine Neuordnung der Grundstücke notwendig.

7.0 Statistik und Erschließungskosten

Größe des Plangebietes	3,41 ha	(100,0 %)
------------------------	---------	-----------

Straßen, Parkierung	0,33 ha	(9,7 %)
---------------------	---------	----------

Gehwege, Feldwege, Platz	0,15 ha	(4,4 %)
--------------------------	---------	----------

Baufläche	2,93 ha	(85,9 %)
-----------	---------	-----------

Kosten

Straßen und Wege	ca. 540.000.- DM
------------------	------------------

Kanal und Wasser	ca. 425.000.- DM
------------------	------------------

Beleuchtung	ca. 35.000.- DM
-------------	-----------------

Begrünung	ca. 50.000.- DM
-----------	-----------------

	1.050.000.- DM
--	----------------

=====