

Bebauungsplan "Äußerer Schnepfen"
- Änderung im Teilbereich Alter Postweg, Waldstraße, Äußerer Schnepfen,
Wingertstraße -

Begründung

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.08.1993 beschlossen, den Bebauungsplan "Äußerer Schnepfen" - rechtsverbindlich seit 25. März 1964 - in dem unter Nr. 3 beschriebenen Bereich zu ändern und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Durch die vorgesehene Änderung soll den Grundstückseigentümern ermöglicht werden

- a) Soweit es die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten ermöglichen, ein separates Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten;
- b) Soweit dies nicht möglich ist, durch Vergrößerung des Baufensters Erweiterungen des Wohnhauses durchzuführen.

2. Bedarf

Die vorhandenen, rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen sind mittlerweile weitgehendst ausgeschöpft. Es besteht jedoch in Sandhausen ein erheblicher und dringender Bedarf an Wohnraum.

Die vorgesehenen neuen Gebäude sollen für den Eigenbedarf der Grundstücksbesitzer dienen. Die Baufenster sind entsprechend ausgelegt.

3. Gebietsabgrenzung

Das Areal ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Wingertstraße
- Im Westen durch die Straße "Äußerer Schnepfen"
- Im Osten durch den Alten Postweg
- Im Süden durch die Waldstraße

4. Derzeitige bauliche Nutzung

Das Gebiet weist derzeit folgende zulässige Nutzung auf:

1. Reines Wohngebiet
2. Bautiefe von maximal 14 m
3. Zulässigkeit von 1 Wohngebäude je Grundstück

5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll neu bestimmt werden und zwar durch Zulassung von separaten Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. Vergrößerung der Baufenster, soweit separate Gebäude nicht möglich sind.

Die bestehenden Baulinien werden umgewandelt in Baugrenzen und an den tatsächlichen Bestand angepaßt.

Die Bebauung soll mehr verdichtet werden als dies im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen ist. Gerade in Zeiten kanpp werdenden Baulandes müssen vorhandene Innerortsflächen intensiv genutzt werden. Dies ist auch ökologisch sinnvoll, denn hierdurch werden weniger Grün- und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Die Ausweisung des Gebietes ist entsprechend der Lage als reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie auf 1 bzw. 2, wie im Plan dargestellt, festgelegt.

Die Grundflächenzahl soll 0.4 betragen.
Diese ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so ausgewiesen.

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,7 bei Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen sowie 0,4 bei Zulässigkeit von 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Die Dachneigung wird auf maximal 38 Grad festgesetzt, um auch die Dachgeschosse wohnlich nutzen zu können.

Die Bauweise ist offen. Zulässig sind Einzelhäuser; für den Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 4229 und 4227 wird aufgrund der großen Baufenster und der hieraus resultierenden baulichen Nutzung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Zusätzlich zu den ausgewiesenen Bautiefen sollen noch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Terrassen und Erker, außerhalb der Baugrenze errichtet werden können und zwar mit folgenden Ausmaßen:

1. Balkone und Terrassen bis max. 1,50 m über Baugrenze auf die halbe Gebäudebreite
2. Andere untergeordnete Bauteile wie Außentreppen, Vordächer etc. bis max. 1,50 m über Baugrenze auf die halbe Gebäudebreite
3. Erker bis max. 0,75 m über Baugrenze auf max. 4 qm Außenmaß, längstens 1/3 der Gebäudelänge

In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ausdrücklich als Hinweis aufgenommen, daß diese Maße nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

6. Flächenzusammenstellung:

Fläche insgesamt	9.675 qm.
Überbaubare Fläche	3.918 qm
Nicht überbaubare Fläche:	5.757 qm

7. Erschließung:

Das Areal ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.
Die Zufahrten müssen durch die Grundstückseigentümer hergestellt werden. Eine Realteilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

8. Versorgung

Das Gebiet wird über bestehende Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt.
Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG.

9. Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze, entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen.

Soweit durch neue Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich dort befindliche Stellplätze und Garagen entfernt werden müssen, sind die Stellplätze für den vorhandenen Bestand an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

10. Begrünung

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen.

11. Kosten und Finanzierung

Das Gebiet ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen.
Die innere Erschließung erfolgt durch den künftigen Eigentümer, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

Sandhausen, 22. April 1994



Bertsch

Bertsch
Bürgermeister

Kraft

Kraft
Ortsbaumeister