

Bürgermeisteramt Sandhausen

- B a u a m t -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Äußerer Schnepfen, Innerer Schnepfen, Galgenbuckel Teil I, Am Schützenhaus, III. Teiländerung im Bereich Am Schützenhaus"

Der Bebauungsplan "Äußerer Schnepfen, Innerer Schnepfen, Galgenbuckel Teil I, Am Schützenhaus" wurde am 29. Jan. 1971 aufgestellt und am 10. November 1972 gem. § 11 BBauG genehmigt. Die I. Teiländerung dieses Bebauungsplanes erfolgte am 12.9.1972 mit Genehmigung am 4. April 1973. Eine II. Teiländerung wurde am 27.3.1973 als Satzung beschlossen. Dieser Teiländerung wurde am 20.8.1973 gem. § 13 Abs. 2 BBauG vom Landratsamt Heidelberg zugestimmt.

Die III. Teiländerung beinhaltet den Bereich "Am Schützenhaus" und zwar die Grundstücke, Lgb. Nr. 2397/2 und 2397/10 Teil. Das erfaßte Plangebiet ist mit dem der I. Teiländerung identisch; hinzu kommt lediglich der Teil des Grundstückes, Lgb. Nr. 2397/10 als Spielplatz.

Der ursprüngliche Bebauungsplan - I. Teiländerung - sah eine mehrgeschossige Bauweise vor. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan nochmals geändert. Ein Teil des Geländes sollte für eine Reihenhausbebauung vorgesehen werden, der restliche Teil sollte für mehrgeschossige Gebäude weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Über diese Bebauungsplanänderung wurde das Verfahren eingeleitet und bis zur Vorlage zum Zwecke der Genehmigung durchgeführt.

Es wurden daraufhin neue Überlegungen angestellt mit dem Ergebnis, daß man den vorgelegten Änderungsplan zurückzieht und derart abändert, daß für das gesamte Plangebiet eine Reihenhausbebauung vorzusehen ist.

Das Grundstück, Lgb. Nr. 2397/2 hat eine Fläche von 10.119 m², der Teil des Grundstückes, Lgb. Nr. 2397/10 umfaßt 300 m².

Das gesamte Grundstück ist voll erschlossen (Brauchwasser, Abwasser, Straßenbau). Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß über das Ortsnetz an den Zweckverband "Hardtgruppe" gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalnetz mit Anschluß an die Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes "Untere Hardt".

Die Anordnung der Hauszeilen in Ost-West-Richtung wurde bewußt so gewählt, daß der Durchblick zum angrenzenden Wald und damit, trotz der verhältnismäßig massiven Bebauung, eine gewisse Auflockerung erzielt werden kann.

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet - WR - ausgewiesen. Die zul. Nutzung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 liegt noch in vertretbarem Rahmen.

Es ist beabsichtigt 2-geschossige Reihenhäuser - jeweils 3 Stück versetzt in einer Zeile - anzuordnen. Die erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Lediglich die zusätzlichen Besucherstellplätze, 0,5 je WE können oberirdisch erstellt werden. Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen wurde bewußt an die nord-östliche Seite des Plangebietes gelegt, da hier die geringsten Störungen zu erwarten sind. Der an der Nordseite angeordnete Spielplatz gilt als Gemeinschaftsanlage und ist von dem Bauträger zu erstellen und zu unterhalten.

Auf eine öffentliche Erschließung der einzelnen Gebäudeteile kann verzichtet werden, da es sich nicht um Eigenheime, sondern nur um Wohnungseigentum handelt. Folglich wird das Grundstück als ganzes erhalten und nicht in einzelne Parzellen aufgeteilt.

Der westlich dem Grundstück entlangführende Waldweg wird nicht öffentlich gewidmet. Er dient lediglich dem Brandschutz sowie zur Holzabfuhr. Ansonsten soll der Fahrzeugverkehr vor dem Waldrand enden.

Sandhausen, den 11. Juli 1975


Ortsbaumeister