

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hellersgrund, Teil B"
der Gemeinde Meißenheim, Ortenaukreis
vom 26.02.1991 - ME-B11

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen für ortsansässige Bauwillige. Andere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die neu zu bebauende Fläche ist vollständig in Gemeindebesitz, so daß entsprechende grundstückspolitische Steuermöglichkeiten (Grundstückspreis, Vergabe an Einheimische, schrittweise Bebauung) gegeben sind.

Der südwestliche, bereits bebaute, Bereich wurde zur Neuordnung der Grundstückszuschnitte und der Erschließung mit in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der im Jahre 1974 in die Gesamtplanung "Hellersgrund" mit einbezogenen Fläche. Von dieser Gesamtplanung wurde dann nur die westlich des Stockplatzweges gelegene Fläche als Bebauungsplan "Hellersgrund", Teil A, in Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich wird nunmehr begrenzt vom Stockplatzweg im Westen und vom Mühlbach im Süden und Südosten. Nach Norden und Nordosten ist die Abgrenzung so gewählt, daß sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßennetzes eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes ergibt. Von der Brücke über den Mühlbach aus gemessen, reicht das Gebiet viertelkreisförmig bis etwa 350 m nach Norden und Nordosten.

Das Gebiet ist im Süden und Westen umgeben von der Ortslage. Östlich des Mühlbaches schließt sich ebenfalls Bebauung an (Bebauungsplan Altrhein). Nach Norden hin liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Soweit Bebauung angrenzt, handelt es sich im wesentlichen um Wohngebiete. Lediglich zwischen der Brücke über den Mühlbach und der Blumenstraße ist dörflich geprägte Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden vorhanden.

Die landwirtschaftlich geprägte Bebauung setzt sich am Südwestrand des Planbereiches in das Gebiet fort (2 Anwesen). Im übrigen ist der Planbereich landwirtschaftlich mit Äckern und Wiesen genutzt.

Das Gebiet ist eben. Es wird im nördlichen Drittel von einem Abwasserhauptsammler von West nach Ost durchquert.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich nach Osten hin ist eine ca. 1 ha große Teilfläche zusätzlich für das Baugebiet in Anspruch genommen. Die Erweiterung ist notwendig, um eine sinnvolle Erschließung zu erzielen und den Ortsbereich hier sinnvoll abzurunden.

In Hinblick auf den hohen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, die preisdämpfende Wirkung gemeindeeigenen Baulandes und die Bodenbevorratung der Gemeinde ist die Erweiterung auch grundstückspolitisch geboten.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepaßt.

4. Nutzung

Der bereits bebaute Planbereich wird, entsprechend seiner landwirtschaftlichen Prägung, als Dorfgebiet ausgewiesen. Das gesamte übrige Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend den hier geplanten Nutzungen.

Die Bebauung ist grundsätzlich 1 1/2-geschossig (Normalgeschoß mit großzügig ausbaubarem Dachgeschoß) vorgesehen. Lediglich im Südbereich ist für die Reihen- und Doppelhausgruppe Zweigeschossigkeit und für das Mehrfamilienhaus am südlichen Stockplatzweg Zweieinhalbgeschossigkeit geplant. Die Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt dabei über die Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhe für den jeweiligen Gebäudetypus. Ergänzend sind im Hinblick auf die Bezugsgrößen der Erschließungsbeitragssatzungen die jeweilige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze angegeben.

Grund- und Geschoßflächenzahl werden dem jeweiligen Gebäudetypus und der Grundstücksgröße angepaßt. Die Grundflächenzahl bewegt sich dabei in der Regel zwischen 0,2 bis 0,4, die Geschoßflächenzahl zwischen 0,4 bis 1,0. Neben der Traufhöhe ist als zweiter entscheidender Maßfaktor die Grundflächenzahl herangezogen. Ziel ist es, entsprechend der ländlichen Prägung Meißenheim und der besonderen Ortsrandsituation am Mühlbach, im Regelfall über 50 % der Grundstücksflächen einer gärtnerischen Nutzung vorzubehalten. Um dieses Ziel zu erreichen und im Rahmen der üblichen Bauunterlagen prüfen zu können, werden die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO enger gefaßt. Mit dieser Sicherung des Bereiches als durchgrüntes Gebiet ist der Gebietscharakter ausreichend erfaßt. Auf eine Festlegung der maximalen Anzahl von Wohnungen, die über die mittelbare Begrenzung der notwendigerweise zu schaffenden Stellplatzflächen ähnliche Wirkung zeigt, kann damit verzichtet werden.

Als Bauweise werden für nahezu den gesamten Planbereich abweichende Bauweisen festgelegt. Diese lehnen sich eng an die offene Bauweise an. Im Hinblick auf die Angleichung der Dachneigungen von Garagen an die des Hauptgebäudes werden jedoch für Grenzgaragen gegenüber der Landesbauordnung erweiterte Regelungen getroffen. Wegen der Auswirkung der Regelung auf das angrenzende Grundstück wird die Anwendung auf im Plan dargestellte Teilbereiche (Garagenflächen) beschränkt, so daß sich die einzelnen Bauherren auf die zu erwartende bauliche Situation einstellen können. Die weiteren Gliederungen der abweichenden Bauweise differenzieren dann im wesentlichen nach Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Weiterhin ist im Südbereich des Plangebietes über die Festsetzung einer einseitigen Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Hausgruppe in Kettenform vorgesehen. Dies dient mit weiteren Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Giebel und Traufstellung zum Nachbarn, Anordnung der Garage etc.) dazu, die Gebäude und Freiflächen zum Innenbereich und nach Westen zu orientieren und gleichzeitig kleinere Grundstücke anbieten zu können.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Form von verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Abzweigend vom Stockplatzweg werden 4 Wohnstraßen nach Osten in das Gebiet hineingeführt und in Gebietsmitte durch eine Querspange verbunden. Das östliche Plangebiet wird durch eine ergänzende Straßenschleife erschlossen. Die Lage der Erschließungsstraßen berücksichtigt, neben einer sinnvollen Grundstücksaufteilung, die vorhandene Abwasserleitung und die Lage von bestehenden Einmündungen auf der Westseite des Stockplatzweges. Weiterhin ist nach Nordosten hin über den Fußweg am Mühlbach und eine mögliche Fortsetzung einer Wohnstraße am Rand des Kinderspielplatzes die Verknüpfung des Gebietes mit späteren Erweiterungen offengehalten.

Im Südbereich des Plangebietes ergab sich durch die vorhandene Bebauung und die beabsichtigte Grundstücksneuordnung die Notwendigkeit, einen kleinen ergänzenden Wohnweg vorzusehen. Darüberhinaus ist weiter östlich das Baugebiet in seinem Erschließungsschwerpunkt an den entlang des Grüngürtels am Mühlbach verlaufenden Fuß- und Wirtschaftsweg angeschlossen. Der Fußweg dient sowohl der Bachbewirtschaftung als auch der Erschließung der bachbegleitenden Grünzone. Weiterhin soll er durch einen Fußsteg über den Mühlbach an die östliche Ortslage angebunden werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der im Stockplatzweg vorhandenen Versorgungsstränge. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Entsprechend den Gefälleverhältnissen kann ein Teil des Schmutzwassers in den Stockplatzweg eingeleitet werden, große Gebietsteile sind jedoch direkt in den das Gebiet im Norden durchquerenden Hauptsammler einzuleiten. Soweit bei der Erschließung des Gebietes Bauabschnitte gebildet werden, ist dieser Sachverhalt zu beachten.

Im Hinblick auf die Höhenlage der Anschlußkanäle und den Grundwasserstand bei Hochwasser werden die Gebietsstraßen auf das Niveau des angrenzenden Stockplatzweges angehoben. Die Maßnahme dient auch dem Massenausgleich auf den Grundstücken (Bezugshöhe ca. 149 m ü.NN).

Die über den Nordbereich des Plangebietes verlaufende 20 kV-Freileitung ist zu verkabeln.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der Gesamtbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme des Mühlbaches und seiner Uferzone und einiger weniger Einzelbäume sind keine schützenswerten naturräumlichen Gegebenheiten vorhanden.

Die Mühlbachuferzone ist in der Veröffentlichung Nr. 14 - Regional bedeutsame Biotope - des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Teil des Biotopes Nr. 15b Rheinauenried (überwiegend sehr gutes Gebiet, Wertklasse B) aufgeführt. Diese naturnahe Uferzone reicht bis an einen vorhandenen Wirtschaftsweg heran. Entsprechend der vorgenommenen Vermessung wird der gesamte schützenswerte Bereich als öffentliche Grünfläche aufgenommen und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die im Vorentwurf hier, wegen unzureichender meßtechnischer Unterlagen, teilweise hineinreichende Bebauung wird entsprechend zurückgenommen. Westlich des Fuß- und Wirtschaftsweges sind zusätzlich kleinere Grünflächen vorgesehen, um hier ergänzende Begrünung mit mehr Erholungscharakter anzuordnen und so den Uferbereich von Bänken u.ä. freizuhalten.

Im Baugebiet selbst ist vorgesehen, durch entsprechende Festsetzungen und Materialwahl im Straßenausbau, die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und durch Straßenbäume und Baumpflanzungen in den Privatgärten eine intensive Gebietsdurchgrünung zu erzielen. Ferner sind soweit als möglich, die wichtigsten vorhandenen Einzelbäume mit Erhaltungsgebot belegt, um so den für den Gebietseindruck, vor allem in der Anfangsphase, bedeutsamen Wert zu erhalten.

8. Einbindung in die Landschaft

Um den hier neu auszubildenden Ortsrand harmonisch in die Landschaft einzubinden, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) Die Ortslage wird "abgerundet".
- b) Die Bebauung wird von der alten Ortslage in Richtung freier Feldflur in Höhe und Dichte reduziert.
- c) Die vorhandene Grünabschirmung am Mühlbach wird erhalten und mit weiteren Grünflächen ergänzt.
- d) Der freie Ortsrand nach Norden wird durch öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz) und ein zusätzliches Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken in die Landschaft eingebunden. Im Rahmen dieses Pflanzgebotes sollen innerhalb eines 6 bis 8 m breiten Streifens unterpflanzte Baumgruppen angelegt werden. Angestrebt ist eine inselartig aufgelockerte, in Höhe und Tiefe gestaffelte Bepflanzung.

9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Bauland	5,77 ha = 69,2 %
Straßen und Wege einschl. Stockplatzweg	1,39 ha = 16,6 %
Trafo	0,01 ha = 0,1 %
Grünflächen	1,18 ha = 14,1 %
<hr/>	
Gesamtfläche	8,35 ha = 100,0 %

	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner
<hr/>			
Einzelhäuser	60	90	225
Doppelhäuser	14	21	53
Einseitige Grenzbeb.	6	9	23
Reihenhäuser	4	4	10
Mehrfamilienhäuser	1	12	30
Bestehende Gebäude	2	2	5
<hr/>			
Gesamt	87	138	346

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa noch folgende Kosten:

Kanalisation im Trennsystem	
755 lfm x 1100,0 DM/lfm	ca. 830.000,00
Regenwasserkanal 180 lfm x 700,0 DM/lfm	ca. 130.000,00
Wasserversorgung 1100 lfm x 350,0 DM/lfm	ca. 380.000,00
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 2.000.000,00

	ca. 3.340.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung	
etc. ca. 10 %	ca. 330.000,00

Gesamtkosten	ca. 3.670.000,00
	=====

Der Bebauungsplan wird in Teilabschnitten realisiert.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Meißenheim erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs der Grundstücksfläche durch die Gemeinde mit in den Kaufpreis eingerechnet. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 26.02.1991

Meißenheim, den 26.02.1991

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister
Reith

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 7800 Freiburg