Gemeinde Gorxheimertal
Im Gärtel
Nr:006-31-08-3066-004-U06-00

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Mit der Bebauung im Bereich " Im Gärtel" wurde vor ca. 10 Jahren begonnen. Damals erfolgte die Genehmigung der Baugesuche nach § 34 BBauG, da das Gebiet unmittelbar an die Altbebauung entlang der Hauptstraße anschließt. Die Zufahrt dorthin war durch die Straße zur evangelischen Kirche und zum Friedhof ausgebaut, so daß die Wohnstraße an diesen vorhandenen Straßenzug anschließen konnte.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal ist der Bereich beiderseits der Straße "Im Gärtel" als "vorhandene Wohnbebauung" ausgewiesen. Dargestellt ist darüber hinaus die vorhandene Altbebauung entlang der Hauptstraße, während der Bereich zwischen der Altbebauung und den Neubauten "Im Gärtel" als "landwirtschaftliche und gärtnerische Freifläche" dargestellt war.

Die Grundstücke zwischen der vorhandenen Bebauung sollen jetzt einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Diese Planung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da die Gemeinde daran interessiert ist, die zwischen der vorhandenen Bebauung noch vorhandenen Freiflächen im Sinne von Baulücken aufzufüllen und damit die Inanspruchnahme von zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen im Randbereich der Gemeinde zu vermeiden oder zumindest in ihrer Größe zu reduzieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll also eine Abrundung der baulichen Nutzung in den bereits bebauten Zonen der Gemeinde erfolgen, gleichzeitig soll der vorhandene Ortsrand,d.h.der Übergang zwischen Bebauung und verbleibender freier Landschaft gestaltet werden.

Eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch Kennzeichnung der bisherigen Freiflächen als "geplante Wohnbaufläche" soll bei der demnächst anstehenden Planfortschreibung erfolgen.

Um für die jetzt vorgesehenen baulichen und grünordnerischen Maßnahmen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gorxheimertal die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,44 ha.
Davon entfallen rd. 0,74 ha auf die bereits vorhandenen,d.h.bebauten Flächen und rd. 0,70 ha auf die zur Bebauung anstehenden übrigen Flächen.

1.3 Unter Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung und der in Gorxheimertal vorhandenen Bauwünsche, wird generell eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Dabei werden die Grundstücksgrößen relativ klein gehalten, um den Flächenverbrauch möglichst niedrig zu halten.

In Anpassung an das von Nord nach Süd geneigte Gelände sind im überwiegenden Teil des Baugebietes Hangtypen vorgesehen, die bergseitig 1-geschossig, talseitig max.2-geschossig ausgebildet werden sollen. Je nach Geländeneigung sollen dabei auch die Geschosse gegeneinander in der Höhe versetzt und die Dachausbildung der Hangneigung angepaßt werden. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Bebauung möglichst wenig störend in die topographische Situation dieses Gebietes einzupassen.

1.4 Die Erschließung des Gebietes soll durch Weiterführung der vorhandenen Straße "Im Gärtel" erfolgen. Diese wird beim jetzigen östlichen Endpunkt in südlicher Richtung abgeknickt, führt hangabwärts nach Süden, anschließend nach Westen und endet etwa in Mitte des Grundstückes 8/7. Diese Straßenführung ergibt sich aus den bereits vorhandenen Wohnstraßen, aus der Geländeneigung und aus der zweckmäßigen Unterteilung der zur Bebauung anstehenden Grundstücke. Ein Durchstich in die Neubaufläche von Westen her ist wegen der dort bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Nach Norden hin erfolgt ein Anschluß an den dort vorhandenen Wirtschaftsweg.

Die Fußgänger können die Hauptstraße ohne Umwege über das Grundstück 14/7 erreichen. Die bisher schon vom Eigentümer eingeräumten Wegerechte (ohne Grundbuchabsicherung) sollen auch weiterhin gelten.

1.5 Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgte durch Anschluß an das bereits in der Nachbarschaft vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz. Da das Gelände von Norden nach Süden hin fällt, ist es notwendig, den Abwasserkanal auf direktem Wege an die Hauptstraße anzuschließen. Dafür wird auf dem Grundstück 8/7 ein Leitungsrecht zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Hauptstraße gekennzeichnet.

Ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht ist heute schon zum Wohnhaus auf dem Grundstück 13/3 vorhanden. Dieses soll durch Übernahme in den Bebauungsplan auch rechtlich abgesichert werden.

1.6 Der überwiegende Teil der künftig zur Bebauung anstehenden Flächen ist z.Zt. mit hochstämmigen Obstbäumen überstanden. Der Bestand wurde im Rahmen der Aufstellung eines Landschaftsplanes (Grünordnungsplanes) kartiert. Soweit vorhandene Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, werden diese im Bebauungsplan gekennzeichnet und als "zu erhalten" festgesetzt. Damit soll das "gewachsene" Landschaftsbild weitestgehend erhalten bleiben. Sofern zusätzliche Pflanzungen erfolgen,werden in einer Artenliste entsprechende Vorschläge über Art von Bäumen und Sträuchern gemacht. Im übrigen wird für alle privaten Grundstücke,und zwar sowohl für die Vorgärten als auch für den seitlichen und hinteren Freiflächenbereich, festgesetzt, daß mindestens die Hälfte dieser Fläche zu begrünen,d.h. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Zur freien Landschaft hin werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, so daß hierdurch ein "Ortsrand" durch eine standorttypische Begrünung entsteht.

2. Kosten für die Gemeinde

Die Straße"im Gärtel" ist vorhanden; im nordwestlichen Bereich soll sie allerdings etwas erweitert werden, so daß diese Ausbaumaßnahmen in die Erschließungskosten einfließen. Insgesamt werden für den Bau der Erschließungsmaßnahmen die folgenden, überschläglich ermittelten Kosten , entstehen:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1(1) BauGB	DM	76.800,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128,Abs. 1(2) BauGB	DM	126.000,--
insges.	DM	202.800,--

Nach der Satzung über die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Gorxheimertal vom 23.12.1975 übernimmt die Gemeinde

10/100, d.s. DM 20.280,--

Diesen Betrag wird die Gemeinde in den Haushalt der nächsten Jahre, entsprechend dem Erschließungsfortschritt, einstellen.
Die übrigen Kosten werden nach der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung der zusätzlichen geplanten Baugrundstücke erforderlich. Sofern zwischen den Eigentümern keine Einigung erzielt wird, soll eine Baulandumlegung erfolgen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw.nach Abschluß der Vermessung/Umlegung begonnen. werden. Im einzelnen richtet sich der Zeitpunkt für die Bebauung der Grundstücke nach den jeweiligen Zeitvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Gorxheimertal, den 30.10.1987

Bürgermeister