

Landkreis Heilbronn

Gemeinde Ellhofen

Bebauungsplan "KESSELEN"

B E G R Ü N D U N G

Gefertigt:

Ellhofen, den 5.3.1974

WILH. STROHHÄCKER
FREIER ARCHITEKT
7101 ELLHOFEN
KERNERSTRASSE

Strohhäcker

Für die 7. Fertigung

Ellhofen, den

Begründung

nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan "KESSELEN".

Öffentliche Erfordernis:

Die Zielsetzung des Gemeinderats, die Nachfrage nach Wohn-Gewerbe-+ Mischgebiet-Bauland sowie der Wunsch einiger vorhandener Handwerksbetriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten bedingen die Erschliessung des Baugebiets.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist

ca. 4 ha

gross.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen südlichen Ortserweiterung verwirklicht werden.

Im nördlichen Bereich, teilweiser alter Ortsteil, mit bereits bestehenden Betrieben (Handwerksbetrieben), ist Mischgebiet geplant.

Der südliche Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen und bildet vorläufig den künftigen Ortsrand, sofern die Planung des weiter südlich vorgesehenen Hochwasserdammes verwirklicht wird.

Die Talzone um den Ellbach soll als "Grünfläche" mit Kinderspielplatz und Parkanlage ausgebaut werden. Diese Fläche ist der gesamten Bevölkerung zugänglich und bisher im Ortsbereich nicht vorhanden. Gleichzeitig bildet diese Fläche den Übergang zur ausserhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Grünzone bis zum geplanten Hochwasserdamm.

Die Geschosshöhe ist 1- und 2-geschossig geplant und gleicht sich an die vorhandene Bebauung an.

Die Erweiterung des Baugebiets nach Süden ist nicht möglich, sofern der erwähnte Hochwasserdamm gebaut wird.

Der ehemalige FW. 45 darf nur als Zufahrt von der L 1102 benutzt werden, ist also nur in einer Richtung befahrbar.

Recht^svorgänge und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind in Privateigentum, so dass bodenordnende Massnahmen erforderlich werden.

Abgrenzung:

N: bebautes Ortsgebiet mit MD Charakter

O: Hangbebauung, Wohngebäude

S: z.Zt. landwirtschaftlich genutztes Gebiet, später evtl. Hochwasserdamm

W: L 1102 mit alter Ortsbebauung und weiter westlich liegendem geplantem Neubaugebiet.

Erschliessung

Die Erschliessung soll über die Strassen A, B + C erfolgen. Kleinere Stichstrassen erschliessen die einzelnen Gebäude.

Die Strassenführung ist weitgehend durch die in diesem Gebiet verlegte Kanalisations- und Wasserleitung bedingt.

Eine Linksabbiegespur wird in der L 1102 nicht notwendig werden, da das Verkehrsaufkommen zum Baugebiet gering ist; ferner sind Pläne da, die L 1102 zwischen Lehrensteinsfeld und Ellhofen in westlicher Richtung an die B 39a anzuschliessen. Dies würde die Ortsdurchfahrt beträchtlich entlasten.

Für den ruhenden Verkehr sind pro angenommene Wohnung ein Garagenplatz und über das Gebiet verteilt 30 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Diese Angaben beziehen sich nur auf die reinen Neubaugebiete, bzw. noch nicht bebauten Grundstücke. Bereits bebaute Grundstücke, auch teilweise bebaute, sind in diesem Zahlen nicht erfasst.

Bei ca. 60 Wohnungen entspricht das einem Verhältnis Wohnung : Garage + Stellplatz von 1:15

Eine Längsparkierung wird kaum erforderlich werden, so dass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung ebenfalls.

Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Wohndichte +)

ca. 4 ha Bruttobaugebiet

ca. 80 Wohnungen bei 3,5 Einwohner / Wohnung

ca. 280 Einwohner

pro ha Bruttobauland ca. 70 Einwohner

pro ha Nettobauland ca. 90 Einwohner

Die voraussichtlichen Kosten der Massnahmen betragen ungefähr

DM 1.400.000.-

Strassen, Wege- und Parkplätze sowie Versorgungsanlagen.

+) Diese Angaben beziehen sich auf die Gesamtfläche einschl. der vorhandenen bebauten Grundstücke.