

Gemeinde: Egenhausen
Landkreis: Calw

Begründung

zum Bebauungsplan "Reutäcker"

1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand westlich der L 352 (Altensteiger Straße). Das Gebiet grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Im Süden begrenzt ein Feldweg und eine Streuobstwiese das Plangebiet. Im Westen und Norden schließt sich landwirtschaftliche Fläche (Wiesen und Äcker) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reutäcker" umfaßt die Flurstücke: 2009, 2011, 2012, 2013 Weg, 2014 (Weg), 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 (Weg), 2203 alle vollständig.

Flst. 2007 (Weg) Teilfläche von ca. 900 qm von der Einmündung von Weg 2024 in östlicher Richtung bis zur westlichen Grenze von Flst. 2009/5.

Flst. 2010 Teilfläche von ca. 180 qm in Form eines Wegstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zur Altensteiger Strasse.

Flst. 2015(Weg) Teilfläche von ca. 1.300 qm von der Einmündung von Weg 2024 in östlicher Richtung bis zur Einmündung in die Altensteiger Strasse.

Flst. 2202 (Weg) Teilfläche von ca. 570 qm bis zur westlichen Grenze von Flst. 2204.

Flst. 2198/1 Teilfläche von ca. 2.750 qm in östlicher Richtung.

Flst. 2198/2 Teilfläche von ca. 930 qm in östlicher Richtung.

Flst. 2199 Teilfläche von ca. 1.750 qm in östlicher Richtung.

Flst. 2200 Teilfläche von ca. 3.300 qm in östlicher Richtung.

Flst. 2201 Teilfläche von ca. 1.000 qm in östlicher Richtung.

2) Beschreibung des Geländes

Bewertung der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit (s.Grünordnungsplan)

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,29 ha und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet fällt von ca. 556 m auf 543 m ü.NN von Nordwesten nach Südosten mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 5% ab.

Den bedeutendsten Teil des geplanten Baugebiets nehmen Ackerflächen ein - die anderen Flächen werden als Wiesenflächen genutzt. Gehölzstrukturen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bei der Baugebietsausweisung wird in keine wertvollen ökologischen Bereiche eingegriffen.

Wertvolle Trockenwiesen, Hecken, Obstbaumbestände werden von der geplanten Bebauung nicht tangiert.

Das gesamte Baugebiet ist ausschließlich Wiesen- und Ackergelände.

Das Landschaftsbild soll durch die Überplanung nicht beeinträchtigt, sondern ergänzend gestaltet werden.

3) **Erfordernis der Planaufstellung**

Erfordernis der Planung:

In der Gemeinde Egenhausen besteht ein Mangel an Bauplätzen, die zur sofortigen Bebauung (z.B. für junge Familien) zur Verfügung stehen. Die noch vorhandenen Bauplätze sind in Privatbesitz und stehen größtenteils dem Wohnungsmarkt nicht zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Auf die Gemeinde selbst verfügt nicht über ausreichend Bauplätze für Bauwillige, um den Bedarf zu befriedigen.

Dieser ortsrandnahe Bereich, mit den vorhandenen Anschlußmöglichkeiten bietet sich dabei besonders an.

4) **Einfügung in die Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig ist das Plangebiet noch nicht enthalten. Im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan wurde jedoch der Ausweisung des Gebiets "Reutäcker" als Wohnbau land zugestimmt.

5) **Grundgedanken zum städtebaulichen Entwurf**

Das von der Gemeinde weiterverfolgte Planungskonzept wurde vom Gemeinderat aus insgesamt 5 Entwürfen eines Ideenwettbewerbs ausgewählt.

Die Grundidee des Entwurfes ist es, die vorhandene dörfliche Ortsrandstruktur mit dem neuen und bestehenden Baugebiet sorgfältig einzubinden und zu vernetzen, um der spezifischen Situation, insbesondere der Ortsrandlage zum Ort, gerecht zu werden.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe im gesamten Gebiet und im Hinblick auf das Nachweisen von KFZ-Stellplätzen sind max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. (siehe Begründung Erschließung)

6) **Umweltverträglichkeit**

siehe Grünordnungsplan.

7) **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird in verkehrlicher Sicht durch eine Ringerschließung mit Querverbindungen erschlossen. Zur Reduzierung der Erschließungsanlagen und besseren Ausnutzung des knapper werdenden Baulandes werden schmale Straßenzüge als Mischverkehrsflächen ohne zusätzlichen Gehweg ausgeführt. Da keine öffentlichen Kfz-Stellplätze hergestellt werden und ein Längsparken in großen Teilen der Straßenzüge nicht mehr möglich ist werden pro Wohneinheit 1,5 Kfz-Stellplätze verlangt. Die jahrelange Erfahrung mit dieser Richtzahl hat praxisgerechte Ergebnisse gebracht und die Straßen insoweit freigehalten, als auch der Lieferverkehr, Schwerverkehr, die Müllabfuhr usw. ihre Funktion erfüllen können.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserreinigung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserreinigung Egenhausen-Spielberg.

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen (modifiziertes Trennsystem) und an die Entwässerungskanäle in der Altensteiger Straße anzuschließen. Das unverschmutzte Quell-, Drän- und Dachflächenwasser soll aus ökologischen Gründen getrennt abgeleitet werden und dem Bömbach zufließen.

Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich zu 77% in Gemeindeeigentum. Eine Neuaufteilung bzw. Neuordnung des Gebietes soll durch ein gesetzliches Umlenungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB geschaffen werden.

Finanzierung

Die Kosten für Erschließung, Kanalisation, Wasserversorgung, etc. werden noch ermittelt; die Finanzierung erfolgt voraussichtlich im Haushaltsplan 2000 und der zugehörigen Finanzplanung.

8) Flächenstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	5.488 m ²	13 %
Feldwege	2.104 m ²	5 %
Fußwege	530 m ²	1 %
Öffentliche Grünfläche	477 m ²	1 %
<u>Nettobauland</u>	<u>34.150 m²</u>	<u>80 %</u>
	42.749 m ²	100 %

9) Einwohner

58 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 116 WE

116 Wohneinheiten je 2,5 Bewohner = 290 Einwohner

entsprechen einer Nettobaufläche von 85 EW / ha

Frank Buob
Bürgermeister

Aufgestellt:
72227 Egenhausen, den 11.01.2000

Wolfgang Käppeler • Architekten
Gartenstraße 6, 72227 Egenhausen
Tel.: 07453-91330, Fax.: 07453-91331



Egenhausen, den

11. Jan. 2000