

Begründung zum Bebauungsplan "Denzlinger Straße" auf Gemarkung Vörstetten

I. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet "Denzlinger Straße" umfaßt in seiner Gesamtfläche 0,85 Hektar.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, eine städtebauliche Ordnung zur Bebauung der Grundstücke zu schaffen.

Die Größe der geplanten Baukörper und deren Höhenentwicklung ist dem Bestand der umliegenden Bebauung angeglichen.

II. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet bildet zusammen mit der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken 1206/1, 1208 und 1205 die Abrundung der Ortsentwicklung nach Norden.

Bei den Grundstücken handelt es sich im wesentlichen um brachliegende ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute für den Bereich Vörstetten vom 11. Januar 1988 weist diese Fläche als Mischbaufläche aus.

Im Bebauungsplan wird die Mischbaufläche in MD (= Dorfgebiet) und WA (= Allgemeines Wohngebiet) aufgliedert. Diese Aufgliederung ist mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu vereinbaren.

IV. Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Ordnung und Entwicklungsziele

1) Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet wird über die Denzlinger Straße bzw. über die Sulzgasse erschlossen. Über die Sulzgasse wird im wesentlichen die

bestehende Bebauung bzw. die in den letzten Jahren erstellte Bebauung an der Einmündung Sulzgasse/Denzlinger Straße erschlossen.

Der restliche Teil des Planungsgebietes soll über die Denzlinger Straße (K 5132) erschlossen werden.

Die Baugrundstücke 1 - 7 bzw. 13 werden über eine private Erschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von 4,50 m an die Denzlinger Straße angeschlossen.

Die Grundstücke 8 - 12 erhalten ihre verkehrsmäßige Erschließung über den geplanten Garagenhof an der östlichen Grenze des Planungsgebietes. Die Grundstücke an sich sind desweiteren über den geplanten Fußweg, Breite ca. 2,50 m, zugänglich. An der Nordseite der Denzlinger Straße soll der bis zum Grundstück Nr. 3 von Westen herkommende Gehweg entlang dem Bereich des Planungsgebietes bis zum Grundstück 1206/1 fortgesetzt werden. Der geplante Gehweg hat entsprechend dem Bestand eine Durchschnittsbreite von 1,50 m.

Zur Sicherung der Übersicht an den Einmündungen der beiden Erschließungseinheiten sind im Bebauungsplan die Anfahrsichtweiten eingetragen. Die betroffenen Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Um den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Sicherung des Grundwassers gerecht zu werden, werden die geplanten Erschließungsanlagen, soweit dies unter Berücksichtigung des Bestandes der Denzlinger Straße möglich ist, über das vorhandene Gelände gelegt. Dies bedeutet, daß das vorhandene Gelände im Durchschnitt um ca. 50 cm angehoben wird.

2) Städtebauliche Ordnung

Bei der geplanten Bebauung wurde auf eine kleingliedrige Bauweise Wert gelegt, die sich sowohl der Größe als der Höhe nach in den dortigen Bestand eingliedert.

In den Bebauungsvorschriften für den Planungsbereich MD sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliches, ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Einrichtung wird begründet mit:

- a) daß die Sulzgasse von ihrer Dimension als auch von ihrer Struktur zur Aufnahme der aus diesem betriebenen zu erwartenden Verkehr nicht aufnehmen kann und

- b) daß solche Einrichtungen die hier bestehende dörfliche Struktur zerstören würde.

3) Ver- und Entsorgung, Folgeeinrichtung

a) Versorgung

Die Gemeinde Vörstetten ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg, durch den die Wasserversorgung die Wasserversorgung des künftigen Planungsgebietes sichergestellt wird. Die Zuleitungen in der Denzlinger Straße sind so dimensioniert, daß das Planungsgebiet angeschlossen werden kann.

b) Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an den bestehenden Kanal in der Denzlinger Straße.

Im Planungsgebiet wird deshalb ein Trennsystem gefordert, um bei einer späteren Umstellung des Mischsystems in der Denzlinger Straße den Anschluß ohne zusätzliche Investitionen zu ermöglichen.

c) Grundwasser

Gemäß den Feststellungen des Wasserwirtschaftsamtes kann der höchste Grundwasserstand im Planungsgebiet bis ca. 40 cm unter das bestehende Geländeniveau ansteigen. Zum Schutze des Grundwassers werden deshalb die Erschließungsanlagen so hoch wie technisch vertretbar über das bestehende Geländeniveau gelegt und die Sockelhöhe der Gebäude mit 1,20 m über markante Erschließungsanlagen festgesetzt. Ferner sind die Kellergeschosse der geplanten Gebäude als grundwasserdichte Wannen auszubilden.

d) Folgeeinrichtungen

Durch die Erschließung des geplanten Baugebietes entstehen für die Gemeinde Vörstetten keine Folgeeinrichtungen wie Kindergarten, Schulgebäude usw.

e) Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

f) Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes	8575 m ²	=	100	%
<hr/>				
1) Verkehrsflächen	270 m ²	=	3,15	%
2) Private Grundstücksflächen	8305 m ²	=	96,85	%

Städtebauliche Vergleichswerte

1) Angenommene Belegungsdichte nach Flächennutzungsplan	2,3	EW/WoE
2) Tatsächliche Einwohner	56	
3) Nettosiedlungsdichte	48	EW/ha
4) Bruttosiedlungsdichte	65	EW/ha
5) Wohnungen je ha Nettobaugebiet	25	WO/ha

e) Beabsichtigte Maßnahmen

- Keine -

Vörstetten, den 17. Oktober 1988


Beck, Bürgermeister

