

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**OT Ebenung**

**BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan für das Baugebiet "BERGWALDSTRASSE"

**1. Allgemeines, Ziel und Zweck**

Der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Bergwaldstraße" liegt der Aufstellungsbeschuß des Sinzheimer Gemeinderates vom 11. April 1990 zugrunde.

In dem am 20. April 1988 genehmigten Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim, ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bevor diese Siedlungsfläche in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen worden ist, haben die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Bürgeranhörung und Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfes diesbezügliche Planungswünsche für den Eigenbedarf vorgebracht. Nach dem Ergebnis der schriftlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens konnte festgestellt werden, daß öffentliche Belange durch die erfolgte Ausweisung der Siedlungsfläche südöstlich der "Bergwaldstraße" nicht beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,28 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ebenung, südlich der Bergwaldstraße. In östlicher Richtung ist in Abstimmung mit dem Staatl. Forstamt Rotenfels ein Waldgrenzabstand von 30 m für die Errichtung von baulichen Anlagen einzuhalten. In südwestlicher Richtung, zum bebauten Ortsetter hin, wurde die Abgrenzung einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt.

Nördlich der Bergwaldstraße schließt sich das bereits erschlossene und bebaute Gebiet "Ebenunger Eichen" an, dessen Ursprung in die Jahre 1959/60 zurückgeht. (Baufluchtplan am 10.5.1960 durch Landratsamt Bühl festgestellt).

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit funktionalem Anschluß des Gebietes an den Ortsetter sowie unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der betroffenen Grundstückseigentümer, ist die Ausweisung von insgesamt 4 Bauplatzgrundstücken innerhalb der geplanten Siedlungsfläche vorgesehen.

Durch niedrige, zur Bergwaldstraße hin eingeschossige Wohnbebauung mit Anpassung an die vorhandene Topographie, soll die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage erreicht werden.

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auszuschließen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## 2. Art des Baugebietes / Planstatistik

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Baugebietsfläche beträgt ca. 0,28 ha. Verkehrsflächen und Grünflächen sind keine ausgewiesen.

Geplante Bebauung:	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
4 Einzelhäuser eingeschossig mit ausgebautem Unter- geschoß	ca. 6 WE	ca. 17 EW

Die angenommene Belegungsziffer beträgt 2,8 Personen /WE (Wohneinheit). Die Be-siedlungsdichte liegt bei 70 Einwohnern / ha Baulandfläche (hochgerechnet).

Geplante Grundstücke:

4 Grundstücke mit einer Größe zwischen 5,5 und 8,7 ar.

## 3. Erschließungsaufwendungen

Die Bergwaldstraße ist als Erschließungsanlage bereits endgültig hergestellt. Erschlies-sungsbeiträge für den Straßenbau fallen keine mehr an.

Im Zuge der geplanten Ortsentwässerung Ebenung - im Trennsystem - werden in der Bergwaldstraße Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt, an die die Baugrundstücke angeschlossen werden müssen.

Diese Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

Sonstige Kosten (überschlägig):

Kanalisation	DM	180 000,--
Verlängerung der Wasserversorgungsleitung, ca.	DM	10 000,--
Straßenbau	DM	150 000,--
Stromversorgungsleitung, Straßenbeleuchtung, ca.	DM	20 000,--
Gesamt, ca.	<u>DM</u>	<u>360 000,--</u>

#### 4. Grünordnung

Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen, eine Durchgrünung des Baugebietes, sollen durch überwiegend gruppenweise Randbepflanzung von heimischen Sträuchern sowie durch ein privates Pflanzgebot für heimische Laub-/Obstbäume (Hochstämme) verwirklicht werden.

#### 5. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet darstellen. Nach den darin getroffenen Festsetzungen erfolgt die Realisierung der privaten Bauvorhaben.

Zur Verwirklichung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB erforderlich.

Sinzheim, den 18. 03. 1992  
Der Bürgermeister:



Karlsruhe, 18. März 1992  
KING · WEBER UND PARTNER

