

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Jägerstraße",
Ortsteil Leiberstung, Gemeinde Sinzheim

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Jägerstraße"
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Nach dem Regionalplan ist für den Ortsteil Leiberstung der Eigenbedarf an Wohnbauflächen sicherzustellen.

Entsprechend der Ausweisung im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim besteht die Absicht, für die Siedlungsfläche entlang der Jägerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, den dringenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken im o. g. Ortsteil sicherzustellen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 1,5 ha. Nach dem vorliegenden Plankonzept sind insgesamt 16 Grundstücke, davon 8 unbebaute Bauplätze, innerhalb des "MD-Gebietes" (Dorfgebietes) vorgesehen.

Für die Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgelegt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Das Verfahren wird als Neuaufstellung betrieben.

Die Südseite der Jägerstraße wurde bereits in den Jahren 1962/63 durch die Landsiedlung Baden-Württemberg nach einem damaligen Konzept bebaut.

2. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 7 - 9 BauGB

Die Bebauung der Ostseite soll der vorhandenen Bebauung im Bereich der Westseite der Jägerstraße angeglichen werden (Gebäudeformen und Geländeanpassung).

Die in § 7 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften aufgeführten weitergehenden Grenzabstände sollen eine zu starke Massierung der Baukörper verhindern und eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes gewährleisten.

Entgegen dem Flächennutzungsplan wird nördlich des Wirtschaftsweges ein weiteres Baugrundstück ausgewiesen. Begründet wird die Ausweisung damit, daß zum einen auf der Südseite auf gleicher Höhe ein Haus steht und zum anderen die Erschließung auch für das zusätzliche Grundstück bereits vorhanden ist.

Das Neubaugebiet wird durch die vorhandene Jägerstraße erschlossen.

Die Fahrbahnbreiten sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Bodenordnung und Erschließung

Das Gebiet östlich der Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Bodenordnung wird im Meßbriefverfahren vorgenommen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt umgehend, soweit diese nicht bereits vorhanden ist. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Jägerstraße ist derzeit in einem desolaten Zustand und muß umgehend erneuert werden.

4. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 930.000,--.

Hierfür fallen folgende Kosten an:

A) STRASSENBAU	DM 180.000,--
B) KANALISATION	DM 120.000,--
C) WASSERVERSORGUNG	DM 160.000,--

5. Finanzierung

Die Finanzierung wird durch Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

6. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Sinzheim, den 23. Juni 1993

Metzner, Bürgermeister

