

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Vormberg Teil 1"
in den Gewannen "Im Mürbelacker" und "Im Maien"
in der Gemeinde 7573 Sinzheim, Kreis Rastatt

I. Allgemeines

Für den ehemaligen Bebauungsplan "Vormberg" wurde in den Jahren 1968 - 1972 das Planverfahren durchgeführt. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Bühl vom 28.7.1972 hatte der Bebauungsplan mit Wirkung vom 16.9.1972 Rechtskraft erlangt. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 9. Juni 1981 hatte die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplanes zur Folge.

Da im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes "Vormberg" sowohl die Bodenordnung als auch Erschließungsmaßnahmen im Gange sind, bedurfte es der umgehenden Durchführung eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

Durch Gemeinderatsbeschluß wurde das Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes "Vormberg" in zwei Teilabschnitte getrennt. Am 2.9.1981 erfolgte durch Aufstellungsbeschluß die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan "Vormberg Teil I", um eine geordnete bauliche Entwicklung durch einen qualifizierten Bebauungsplan sicherzustellen.

Der vorliegende Plan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Festsetzungen. Um eine höhere Einwohnerzahl/ha zu erreichen, wurden auch zweigeschossige Reihenhausgruppen eingeplant. Nach Maßgabe des Bebauungsplanes sollen Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen festgestellt werden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet liegt südöstlich der Gemeinde in der Vorbergzone um den alten Ortsteil Vormberg. Es schließt sich an den Bebauungsplan "Beerweg-Schafacker" an bis einschließlich Bergsee. Nördlich reicht das Gebiet teilweise an den Eichenweg heran. Im Süden ist es begrenzt durch die Bergseestraße.

Das Gelände steigt sehr stark an. Der von Osten nach Westen geneigte Hang (13 - 17 %) wird im oberen Teil durch eine tiefe Schlucht durchzogen, bedingt durch die Aufschüttung des ehemaligen Steinbruchs. Die Bebauung in diesem Gebiet ist durch diese Gegebenheit sehr stark erschwert.

Das Baugebiet "Vormberg Teil 1" ist 13,3 ha groß. Es ist in seinem alten Ortsteil als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Rest als allgemeines Wohngebiet, das Gebiet "Haus am See" und "Bergsee" als Sondergebiet.

Um eine Besiedlungsdichte von ca. 60 Einwohnern/ha Nettowohlfläche zu erreichen, sind vorgesehen:

66 Einzelhäuser (davon 29 bestehend)	= 103 WE	= 258 EW
8 Doppelhäuser (davon 3 bestehend)	= 24 WE	= 60 EW
11 Hausgruppen	= 54 WE	= 135 EW
	<hr/>	
	181 WE	= 453 EW

181 Wohneinheiten mit ca. 453 Einwohnern.
Pro Wohneinheit wurden 2,5 Einwohner zugrunde gelegt.

Die Flächen im Bebauungsplan "Vormberg Teil 1" sind wie folgt aufgeteilt:

Allgemeines Wohngebiet	6,62 ha
Dorfgebiet	0,78 ha
Sondergebiet	3,33 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,11 ha
Straßen, Wege und Parkflächen	1,65 ha
Spiel- und Grünflächen	0,81 ha

Die Straßen sind so bemessen, daß sie dem zu erwartenden Verkehr angemessen sind.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen DM 4 500 000,--.
Davon wurden DM 1 700 000,-- für den bisherigen Teilausbau aufgebracht.

Die Finanzierung wird durch Eigenmittel, Anliegerbeiträge und Erschließungsbeiträge sichergestellt.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung / Grenzregelung / Enteignung / Erschließung bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird / werden.

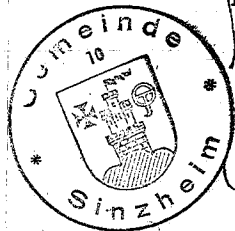
V. Hinweis

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

Sinzheim, den 05. Oktober 1983
Bürgermeister:

Karlsruhe, den 2.2.1983
Planfertiger:

KING/WEBER INGENIEURBAU STÄDTEBAU
7500 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 813028



Metzner