

BEBAUUNGSPLAN

„DIETERSTAL“

IN ITTLINGEN

BEGRÜNDUNG

(§ 3 (2) und § 9 (8) BauGB)

I. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Ittlingen gehört zum Verwaltungsraum Eppingen und liegt zwischen den Entwicklungsachsen Heilbronn-Sinsheim und Heilbronn-Eppingen. Ein Autobahnanschluß ist in 4 km Entfernung in Sinsheim/Reihen gegeben. Die Gemeinde hat derzeit 2150 Einwohner.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 des BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachdem im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Auf der Spreit“ für Bauinteressenten keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und auch anderweitig die Nachfrage nach Bauplätzen nicht gedeckt werden kann, besteht seitens des Gemeinderates die Verpflichtung zur Neuschaffung von Bauland.

Bereits im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich daher der Gemeinderat für eine Wohnbauentwicklung im Gewann „Dieterstal“, im unmittelbaren Anschluß an die Gebiete „Katzenrain“ entschieden.

Zur baldigen Verwirklichung dieser Gemeindeaufgaben ist daher vorgesehen, neben einer in die Landschaft eingebundenen I - II geschoßigen Wohnbebauung auch einen Bereich für einen zwei bis dreizügigen Kindergarten festzulegen, um den Forderungen des Bundes gerecht zu werden.

Eine erste Kontaktaufnahme mit den Betroffenen Grundstückseigentümern hat eine überwiegend positive Einstellung zu den Planungsüberlegungen der Gemeinde gezeigt. Ein Großteil der Eigentümer wünscht dort eine baldige Bebauungsmöglichkeit für sich selbst. Weitere Bauwillige stehen auf einer Warteliste.

In Kenntnis dieser Fakten hat der Gemeinderat am 12.06.1996 das Bebauungsplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet und das Büro Kolb + Partner mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt.

Seitens des Gemeinderates ist beabsichtigt eine Planung für den Gesamtbereich zu erarbeiten, die Erschließung jedoch nach Bedarf in mehreren Abschnitten durchzuführen.

Im ersten Erschließungsabschnitt ist daher die Bereitstellung von etwa 25-30 neuen Bauplätzen beabsichtigt, was einer Fläche von ca. 3,3 ha entspricht.

Nach Überprüfung mehrerer Planungsvarianten beschloß schließlich am 24.07.1996 der Gemeinderat einen Entwurf, der bereits am 26.07.1996 im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) in einer öffentlichen Versammlung mit den Bürgern erörtert wurde. Die überwiegende Mehrheit der Beteiligten brachten dabei zum Ausdruck, daß diese Planung für Ittlingen angemessen ist und so akzeptiert werden kann.

III. EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

In der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist für Ittlingen im Gewann „Dieterstal“ eine Wohnbauerweiterungsfläche von 9,3 ha vorgesehen.

Das Fortschreibungsverfahren fand durch Beschluß des gemeinsamen Ausschusses am 24.04.1996 seinen Abschluß. Die Rechtswirksamkeit wird für Oktober/November 1996 erwartet. -seit 6. Dezember 1996 rechtswirksam.

Die Bebauungsplanfläche entspricht dieser Ausweisung und wurde lediglich um ein Bestandsgrundstück an der Sägmühlstraße auf ca. 10,6 ha erweitert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. LAGE UND MERKMALE DES GEBIETES

Das neue Wohnbaugebiet liegt am Nord- Westrand der Ortslage und grenzt unmittelbar nördlich an die bestehenden Gebiete „Katzenrain“ und „Auf der Spreit“ an.

Das Plangebiet ist flurbereinigt und besteht hauptsächlich aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Die Flur ist ausgeräumt und weist mit Ausnahme des Bestandsflurstückes Nr. 10589 keinen Baum- bzw. Strauchbewuchs auf. Den östlichen Abschluß bildet die Sägmühlstraße, den westlichen und nördlichen Rand bilden landwirtschaftliche Flächen bzw. Feldwege.

Es handelt sich um einen leicht nach Osten bzw. Südosten hin geneigten Hang mit Höhenlagen zwischen 180 m ü.NN. und 215 m ü.NN.

V. STÄDTEBAULICHE ZIELE /ABWÄGUNG

a) Neubebauung:

In Anlehnung an die Ausweisungen im Flächenutzungsplan und die umliegende Bebauung soll das etwa 10,6 ha große Plangebiet im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine max. 2 - geschosige Bebauung überplant werden. Lediglich der Bereich des Bestandsgrundstückes Flst. 10589 an der Sägmühlstraße

soll am Übergang von der gewerblichen Nutzung an der Sägmühlstraße zum Wohngebiet (WA) als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD/E) vorgesehen werden. Die Bebauung findet eine Orientierung an den bestehenden Wohngebäuden und die topographischen Verhältnisse.

Auf den Hochlagen wird daher eine Beschränkung auf eine 1-geschoßige Bebauung vorgesehen, in den Mittellagen mit dem Ost- Südosthang sollen ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Untergeschoss (II (I + 1U)) für Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Lediglich in den ebenen Tallagen soll die II-Geschoßigkeit voll ausgeschöpft werden können, wobei dort sowohl Einzel- und Doppelhäuser, wie auch Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von max. 30 m zugelassen werden können.

Zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend eng ausgewiesen und durch die Festlegung von Sockel- und Traufhöhen für jedes Baugrundstück störende bauliche Entwicklungen unterbunden.

Durch die gewählte Gebäudestellung und entsprechende Festsetzungen ist die Ausnutzung der Solarenergie möglich. Auch wurde darauf geachtet, daß ein ungehinderter Kaltluftabfluß erhalten bleibt.

Für die Dächer sind geneigte Dachformen mit Neigungen zwischen 35° und 42° vorgesehen, was günstige Voraussetzungen für die Solarenergienutzung wie auch die Ausnutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ermöglicht.

Reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Aufgrund sparsamer Erschließungsanlagen könnten bei ca. 7,22 ha reinen Bauflächen etwa 115 - 120 neue Baugrundstücke mit einer Durchschnittsgröße von etwa 620 qm geschaffen werden. Je nach Grundstücksbebauung sind somit etwa 180 Wohneinheiten für ca. 400 Personen zu erwarten.

Da dies dem derzeitigen Bedarf nicht gerecht würde, ist zunächst an einen ersten Erschließungsabschnitt mit ca. 20 - 30 neuen Bauplätzen gedacht.

In diesem ersten Bauabschnitt mit einer Fläche von ca. 3,36 ha ist auch eine Fläche für den Bau eines 2-3 zügigen Kindergartens berücksichtigt, der so platziert wurde, daß einmal gefahrlose Spaziergänge in den Außenbereich möglich sind und auch für die Pkw-Zubringer eine sichere Haltebucht und Parkierungsmöglichkeiten neben dem Kindergarten besteht.

Für das Gesamtgebiet wurde unter Berücksichtigung vorhandener Spielplätze ein weiterer Kinderspielplatz in zentraler Lage angeordnet, der nur über Fußwege abseits der Verkehrsstraßen erreichbar ist.

Weitere wesentliche Ziele dieser Neuplanung sind die Festsetzung und Forderung von 1,5 Stellplätzen pro Wohnungen über 50 qm, sowie eine gute ein- und durchgrünung des Gebietes und die Absicht, durch ein motifiziertes Trennsystem das Schmutzwasser und das Regenwasser / Dachwasser getrennt abzuführen und gleichzeitig für die einzelnen Baugrundstücke den Bau von Regenwasserzystemen vorzuschreiben. Durch diese Maßnahme und ein offenes Grabensystem mit einem Retentions- und Versickerungsbecken kann einer Überlastung des Kanalsystems entgegengewirkt und gleichzeitig ein Beitrag für den Grundwasserschutz geleistet werden.

b) Erschließungsanlagen:

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Sägmühlstraße durch eine der Topographie angepaßten schleifenartigen Haupterschließungsstraße, die einen Anschluß an die Bestandsgebiete „Auf der Spreit“ und die Muldenstraße erhält. Diese Haupterschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen. Zur Geschwindigkeitsreduzierung werden Kurvenbereiche, besonders gestaltete Kreuzungsbereiche sowie eingebaute Fahrbahnverengungen beitragen. Die übrigen Bereiche des Gebietes sind durch Strichstraßen und untergeordnete Straßensysteme als gemischte Verkehrsfläche ohne abgesetzten

Gehweg vorgesehen und stellen eine ausreichend Erschließung für diese beruhigten Wohnbereiche dar. Diese Straßenbreiten dort betragen 4,50 m bzw. 5,00 m.

Durch die unterschiedliche Anordnung von Fahrbahnverengungen bzw. -versätzen und entsprechend Baumbepflanzung wird die Fahrgeschwindigkeit im gesamten Gebiet so gebremst, daß ein qualitativvolles Wohnen gewährleistet ist. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch Festlegungen für Begrünung und Baumpflanzungen sowie die Einschränkung des gesamten Gebietes auf 30 km/h.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zusätzlich zu den gesamten Maßnahmen ein Weg entlang des offenen und begrünten Grabens eine sichere Wegführung abseits der Verkehrsstraße in einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Zwischen diesem Weg und der Fahrbahn wurde ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Längsparkplätze angeordnet. Verbindungswege zum bestehenden Ortskern und in die freie Feldflur sind somit berücksichtigt. Auch wurde auf Anschlußmöglichkeiten des Straßensystems an das bestehende Feldwegenetz geachtet.

Der Gebietsgröße entsprechend sind, verteilt auf das ganze Gebiet etwa 80 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Besondere Beachtung fand dabei die Parkieranlage am Eingang des Gebietes neben dem vorgesehenen Kindergarten. Hier besteht ein gefahrloser Bring- und Abholbereich für die Kinder und gleichzeitig ein problemloses Einfädeln in den übrigen Verkehrsablauf. An diesem Parkplatz ist auch ein Containerstandort für recycelbares Material (Glas, Papier, u.a.) vorgesehen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Parkplatzflächen als Grünpflaster und untergliedert durch Begrünungs- und Bauminselformen vorgesehen.

Da die reduziert ausgewiesenen Verkehrsflächen (unterster Bereich der für Stadtstraßen empfohlenen Richtwerte) ein Parkieren nur bedingt zulassen, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 qm auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf den Privatgrundstücken festgelegt, -(siehe hierzu Anlage 1 der Begründung).

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine problemlose Abwasserbeseitigung möglich. Der offene Wassergraben wird erhalten und erweitert ausgebaut und bildet zusammen mit einem neuen Retentionsbecken die Grundlage des vorgesehenen modifizierten Trennsystems (Trennung von Regenwasser und Schmutzwasser).

Durch entsprechende Festsetzungen wird angestrebt, möglichst viel Niederschlagswasser bereits auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Durch die Anordnung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken soll ein Teil des Regenwassers zurück gehalten und verzögert über das offene Grabensystem dem Retentionsbecken zugeleitet werden. Von dort erfolgt dann eine verzögerte Abgabe in den Überleitungskanal/Vorfluter.

c) Landverbrauch - Landschaftspflegerische Maßnahmen:

Bei der Überplanung des Gebietes wurde die in § 1 (5) BauGB besonders angesprochene Erforderlichkeit des Gebietes, der sparsame und schonene Umgang mit Grund und Boden, sowie mögliche landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen der Verpflichtung der Gemeinde gegenüber gestellt, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies jeweils erforderlich ist, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in die Abwägung mit einbezogen.

Da das Gebiet für die Entwicklung Ittlingens erforderlich ist, wurde bereits in der Neuausweisung bei der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes begründet.

Die Gemeinde will jedoch diese Fläche zwar insgesamt überplanen, jedoch die Erschließung in mehreren Abschnitten vollziehen. Der erste Erschließungsabschnitt

wird daher lediglich eine Fläche von ca. 3,3 ha mit etwa 25 - 30 neuen Bauplätzen umfassen.

Die Erschließung beschränkt sich insgesamt auf das notwendigste Maß, was sich sowohl für den Flächenbedarf, als auch auf die Ausbaurkosten positiv auswirkt.

Ökologischen Aspekten Rechnung tragend werden im Bebauungsplan die Empfehlungen des Landschaftsplanes und des Grünordnungsplanes übernommen und umgesetzt:

- Beschränkung der Gebäudehöhen auf den Hochlagen
- Beschränkung der Flächenversiegelung, Stellplätze und Zufahrten in Grünpflaster oder wassergebundener Decke, Stichwege evtl. mit Versickerungspflaster
- Erdmassenausgleich bei Erschließungs- und Wohnbaumaßnahmen durch entsprechende Festsetzung der Straßen- und Sockelhöhen
- Gute Durch- und Eingrünung des Gebietes (Straßenbegleitgrün, Ortsrandeingrünung)
- Besondere Gestaltung der Talaue als Grünzug mit offenem Wassergraben und Retentionsraum
- Neuanlage von Streuobstwiesen
- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bei sämtlichen Bepflanzungen
- Wahl eines modifizierten Trennsystems
- Vorschriften über Versickerung und Zisternen auf den privaten Baugrundstücken

d) Begründung der Festsetzungen über landschaftspflegerische Maßnahmen und Zisternen

Wie z.B. Einschränkung der Versiegelung, Versickerungbeläge, durchlässige Stellplätze und Hofflächen, Anlagen zum Sammeln verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (Zisternen) auf den Baugrundstücken gemäß § 74 (3)1 der LBO Baden Württemberg vom 08.08.1995:

Die ständig zunehmende Oberflächenversiegelung durch Gebäude, Straßen und sonstige befestigte Flächen - derzeit sind mehr als 11 % der Fläche Deutschlands versiegelt, - hat zu ökologischen Problemen in unseren Gewässern geführt. Eine wechselnde mechanische Belastung verändert nach jedem stärkeren Regen, durch das sehr rasche Anschwellen des Baches, die Lebensbedingungen für Fauna und Flora. Weitere Folgen sind die drastische Absenkung des Grundwasserspiegels und eine Zunahme der Hochwassergefahr.

Es ist deshalb notwendig die Flächenversiegelung zu begrenzen und alle Flächen, die von der Oberflächenbelastung her keine geschlossene Deckschicht benötigen, wasserdurchlässig herzustellen.

Eine weitere besonders wirksame Maßnahme zur Reduzierung des Oberflächenabflusses stellt die Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser (Dachwasser und Hofwasser) mittels Zisternen auf den jeweiligen Privatgrundstücken dar. Dies ist zum Schutz des Vorfluters und zur Entlastung der Abwasserreinigungsanlage unbedingt notwendig und wirkt Überschwemmungen in Folge überlasteter Kanalsysteme entgegen.

Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan für das Baugebiet „Dieterstal“ vor, Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser verbindlich vorzuschreiben.

Zur Überprüfung der Zulässigkeit dieser Versickerungsmaßnahmen im vorliegenden Wasserschutzgebiet (W III A) wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Hydrogeologische Büro Dr. Kohler vom 22. Juli 1996 durchgeführt, das die Durchführbarkeit der beabsichtigten Maßnahmen bestätigt. (siehe hierzu das Gutachten in Anlage 2 der Begründung).

VI. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG - GRÜNORDNUNGSPLAN

- **EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG** gem. § 8 a BNatSchG -
(siehe auch Anlage 3 der Begründung)

Entsprechend den Forderungen des § 8 a BNatSchG sind Eingriffe in die Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um solche Eingriffe zu minimieren bzw. auszugleichen.

Über Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung ist in Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Das Gebiet „Dieterstal“ ist im Flächennutzungsplan - zweite Fortschreibung - enthalten, dessen Verfahren sich im Abschlußstadium befindet (Plan liegt dem LRA zur Genehmigung vor). Nach entsprechender Abwägung bereits in diesem Verfahren kann davon ausgegangen werden, daß der Eingriff nicht vermeidbar ist. Die Eingriffe können jedoch durch entsprechende Maßnahmen gemildert bzw. ausgeglichen werden, die der gefertigte Grünordnungsplan im Einzelnen aufzeigt.

Aus der Bestandserfassung und der Darstellung der Nutzungskonflikte gehen die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Landschaftspotentiale und entsprechende Ausgleichsempfehlungen hervor. Zusammenfassend kann jedoch festgestellt werden, daß es sich um eine ausgeräumte Kulturlandschaft mit einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt und somit keine hohe ökologische Wertigkeit darstellt.

Die im Grünordnungsplan enthaltenen Empfehlungen zur Minimierung solcher negativen Auswirkungen und zu deren Ausgleich sind in Abschnitt III „Landschaftspflegerische Empfehlungen und Maßnahmenprogramm“ konkret dargestellt. Neben großflächigen Ausgleichsmaßnahmen wie Neuanlage von ca. 4320 qm Streuobstflächen und wegbegleitendes Feldgehölz, begrünter Kinderspielplatz, begrüntes Retentionsbecken mit offener und begrünter Talaue mit Wassergraben mit zusammen weiteren 5181 qm sind hier in erster Linie die umfangreichen Pflanzgebote (ca. 14700 qm flächenhaftes Pflanzgebot (PG) und die Neuplanung von ca. 103 Bäumen im Straßenraum und in den Privatgrundstücken, -mindestens 1 Baum pro Grundstück, - weitere 120 Bäume zunennen.

Dazu kommen die sonstigen Empfehlungen:

- landschaftverträgliche Höhenbeschränkung der Gebäude
- wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Fußwegen, PKW-Stellplätzen und Zufahrten
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf den Privatgrundstücken
- Ausschluß von Nadelgehölzen auf den öffentlichen Flächen
- Verarbeitung von Bauaushub möglichst auf dem Grundstück
- extensive Bewirtschaftung des Verkehrsgrüns
- Förderung von Fassaden- und Dachbegünung
- Verwendung umweltfreundlicher Heizsysteme (z.B. Erdgas)
- Minimierung von Reliefänderungen

Dem Eingriff in eine ausgeräumte intensiv ackerbaulich genutzte Fläche stehen nach Erschließung des neuen Baugebietes „Dieterstal“ umfangreiche umweltschutz- und landschaftspflegerische Maßnahmen entgegen, die bei Einzelabwägung ihrer Bedeutung zu dem Ergebnis führen, daß nach Ende der Baumaßnahmen das ökologische Gleichgewicht wieder hergestellt ist und die Bewohner dieses Gebietes in einem besonderen in die Natur eingebundenen Gebiet wohnen werden.

Wichtig wird daher sein, dies den künftigen Nutzern des Gebietes verständlich zu machen, um zu erreichen, daß auch die für den privaten Bereich geforderten Maßnahmen mitgetragen werden.

VII. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

a) WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung des Gebietes mit Lösch- und Brauchwasser kann durch den Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes „Oberes Elsenztal“ sichergestellt werden.

Bei einer Höhenlage des Wasserhochbehälters Richen - Ittlingen mit NN +237,0 m und der höchsten Bebauung, - wie jetzt vorgesehen auf NN + 212,5 m beträgt die geodätische Druckhöhe 24,5 m. Es ist zu berücksichtigen, daß bei der üblichen Wasserentnahme am höchstgelegenen Punkt des Neubaugebietes die Drucklinie auf etwa 19 m über Gelände absinkt. Sie kann bei Löschwasserentnahme an den Hochlagen bis auf ca. 16 m über Gelände absinken. Aus diesem Grunde wurde u.a. für die Hochlagen nur eine I - geschossige Bebauung festgelegt.

Künftigen Bauherren sollte jedoch empfohlen werden, die WC's mit Spülkästen und nicht mit Druckspülern auszustatten. Die Wasserleitung in der Haupterschließungsstraße sollte nicht unter DN 125 mm gebaut werden.

b) WASSERSCHUTZGEBIET:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III A. Auf die Einhaltung der Rechtsverordnung zur Schutzzone W III A wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn diese durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten sicher belegt und gerechtfertigt werden können (z.B. bei versickerungsfähigen Belagsarten).

Ein entsprechender Nachweis liegt vor (siehe hierzu Gutachten Dr. Köhler vom 22.06.1996 als Anlage 2 der Begründung).

c) ABWASSERBESEITIGUNG:

Für die Abwasserbeseitigung des Gebietes ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwässer werden durch ein neues Kanalsystem vom Neubaugebiet zur Sägmühlstraße - Hauptsammelkanal zur mechanisch - biologischen Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes „Oberes Elsenztal“ in Sinsheim abgeleitet. Umbau bzw. Kanalvergrößerungsmaßnahmen zwischen Sägmühlstraße und Hauptsammler werden vorraussichtlich notwendig (Nachweis im Entwässerungsentwurf).

Das Regenwasser von Dächern, Terrassen und von versickerungsfähigen Pflaster wird durch ein getrenntes Leitungssystem zur Tallage über ein offenes Grabensystem, einem Retentions- und Versickerungsbecken dem Anschlußkanal zum Vorfluter zugeleitet.

Zisternen: Auf der Grundlage des § 74 (3) Ziffer 2 LBO 1996 werden Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm auf den privaten Grundstücken gefordert und festgesetzt. Danach ist anfallendes Oberflächenwasser einschl. Wasser von Dachflächen zunächst auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen wie z.B. Zisternen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und dem vorgesehenen

Retentionsbecken zuzuführen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

d) STROMVERSORGUNG:

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG - Betriebsbüro Sinsheim und ist für das Plangebiet sichergestellt. Von den bestehenden Umformerstationen und den im Einvernehmen mit der Badenwerk AG noch festzulegenden neuen Stationen kann das Gebiet ausreichend versorgt werden. Es ist beabsichtigt, das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz als Kabelnetz auszuführen. Die das Plangebiet im Südosten überspannende 20 - KV Freileitung bedarf für diesen Bereich einer Korrektur durch Verlegung bzw. Verkabelung.

e) GASVERSORGUNG:

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird auch in diesem Neubaugebiet angestrebt. Der Anschluß an das in der Nähe liegende Leitungsnetz ist möglich. Betreiber ist ebenfalls die Badenwerk AG.

f) BREITBANDVERKABELUNG:

Die Breitbandverkabelung für die Telekommunikation ist auch für dieses Neubaugebiet vorgesehen. Alle Versorgungsleitungen werden als Erdkabel bzw. als Rohrleitungen verlegt.

g) ABFALLBESEITIGUNG:

Die Abfallbeseitigung erfolgt ausschließlich auf die zentrale Müllbeseitigungsanlage des Landkreises auf Gemarkung Schwaigern/Stetten. Ein Containerstandplatz für verwertbare Stoffe ist in dem Parkplatz am Eingang des Gebietes vorgesehen.

VIII. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von	<u>10.67 ha</u>
Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:	
Reine Wohnbauflächen mit ca. 120 neuen Baugrundstücken	7.22 ha
Bestandsbereich - MI (Flst.-Nr. 10589)	0.19 ha
Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten	0.15 ha
Fläche für Kinderspielplatz	0.08 ha
Öffentlicher Grünbereich/Streuobstwiesen neu	0.50 ha
Offener begrünter Wassergraben mit Retentionsbecken	0.36 ha
Öffentliche Verkehrsflächen wie Straßen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze	1.88 ha
Feldwege	0.22 ha

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt 80.
Die Durchschnittliche Bauplatzgröße liegt bei 620 qm.
Anzahl der neuen Wohneinheiten etwa 180, was eine Gebietserweiterung für etwa 400 Personen bedeuten könnte. Eine Abschnittsweise Gebietserschließung ist daher vorgesehen.

Beim ersten Erschließungsabschnitt ist an die südöstliche Planfläche mit etwa 3.36 ha und ca. 30 neuen Baugrundstücken gedacht.

IX. KOSTEN DES NEUBAUGEBIETES

Bei der Verwirklichung dieses Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Maßnahme	Gesamtkosten in DM	1. Bauabschnitt in DM
a) Bau der Straßen, Wege, Plätze und öffentliches Verkehrsgrün einschl. Planung und Bauleitung (ca. 18800 qm / 5400 qm x 200 DM/qm)	3.760.000.-	1.080.000.-
b) Abwasserbeseitigung bis zur Sägmühlstraße einschl. Planung und Bauleitung (ca. 2000 lfm / 630 lfm x 1.300.- DM/lfm)	2.600.000.-	820.000.-
c) Zusatzkanal (Modifiziertes Trennsystem) für Dachwasser und Verickerungsflächen (ca. 30 % aus b) DM 2,6 Mio - Kanalbau	780.000.-	246.000.-
d) Kanalanschluß ab Sägmühlstraße bis Hauptsammler (ca. 200 m x 1.300.- DM/lfm)	600.000.-	200.000.-
e) Gestaltung des offenen Wassergrabens mit Begrünung (ca. 2070 qm x 85 DM/qm)	180.000.-	30.000.-
f) Retentions- und Versickerungsbecken einschl. Begrünung	140.000.-	140.000.-
g) Wasserversorgung einschl. Planung und Bauleitung (2000 m / 630 m x 540 DM/m)	1.080.000.-	340.000.-
h) Beleuchtung einschl. Planung und Bauleitung (56 / 17 Lampen x 3000.- DM)	170.000.-	50.000.-
i) Kinderspielplatz	80.000.-	—
k) Herausnahme, Abtransport und Rekultivierung des vorh. Bitumenweges	90.000.-	40.000.-
l) Bepflanzung und Begrünung (Streuobstwiesen, Wegerandbegrünung, Feldhecke)	80.000.-	40.000.-
m) Herstellen der Feldwege	6.000.-	—
n) Bebauungsplan und Grünordnungsplan	84.000.-	28.000.-
*o) Vermessungskosten - Baulandumlegung (106.000 qm x 1,60 DM/qm)	170.000.-	54.000.-
p) Unvorhergesehenes	80.000.-	32.000.-
Zusammen	ca. 9.900.000.- =====	3.100.000.- =====

* Lt. Mitteilung des Verm.-Amtes betragen die Vermessungskosten ca. 250.000.- DM

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt

X. **BODENORDNUNG**

Für die Verwirklichung und Neuordnung des vorgesehenen Gebietes sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens erforderlich, welches auf vorausgehende freiwillige Vereinbarung aufbaut. In diesen freiwilligen Vereinbarungen werden die künftigen und entgeltigen Erschließungskosten, Folgelasten und ein Baugebot innerhalb vier Jahren ab Bebaubarkeit festgesetzt.

Ittlingen, 16. 5. 1997

Bürgermeisteramt Ittlingen

Heck, Bürgermeister



Aufgestellt:

Arch.-Büro W. Kolb Dipl.-Ing. (FH)
und Partner
Sudetenstr. 4 in 74211 Leingarten
Tel. 07131/401639 Fax. 07131/403392