

Bebauungsplan "Schwöll-Gairäcker"

Begründung zum Bebauungsplan:

Das örtliche Gewerbe konnte sich in den vergangenen Jahren in erfreulicher Weise stark entwickeln. Dadurch entstand aber bei fast allen Betrieben die Notwendigkeit, das seitherige Betriebsareal voll auszunutzen. Die bisherigen Betriebsgrundstücke genügen in vielen Fällen nicht mehr den Anforderungen, auch wirkt sich je nach Lage im Ort der eine oder andere Betrieb störend auf die Nachbarschaft aus.

Aus diesen Gründen ist es seit Jahren dringend notwendig, entsprechendes gewerbliches Bauland auszuweisen. Das Gebiet "Schwöll-Gairäcker" ist seit Jahren für diesen Zweck vorgesehen, es ist hierfür geeignet und teilweise bereits als Gewerbegebiet genutzt. Dies macht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur unbedingten Notwendigkeit.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Dettingen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Wasserversorgung	85 000,--	DM
Kanalisation	200 000,--	DM
Straßenbau	270 000,--	DM
Straßenbeleuchtung	25 000,--	DM
	<hr/>	
	580 000,--	DM

In diesen Summen sind die Kosten des neuen Straßenabschnitts zwischen Daimlerstraße und Eisenbahnunterführung nicht enthalten, da dieser Ausbau erst im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße "B 28 neu" erfolgen wird und seinerzeit Träger dieser Baumaßnahme nicht die Gemeinde sein wird.

Weiter sind in den vorstehenden Summen nur die Kosten der inneren Erschließung enthalten. Die anteiligen Kosten für die zur Erschließung dieses Gebiets ebenfalls notwendigen Linksabbiegerspuren auf der B 28, für den Hauptsammler an der B 28 und die anteiligen Kosten für die Zuleitung von Frischwasser sind in diesen Beträgen nicht enthalten, da dieser äußere Erschließung bereits zur Zeit durchgeführt wird und finanziert ist. Die errechneten Kosten sind angemessen, sie stehen im Einklang mit den Gemeindefinanzen, die Finanzierung ist für die Jahre 1970 und 1971 vorgesehen.

In dem vom Bebauungsplan "Schwöll-Gairäcker" erfaßten Gebiet wird eine Umlegung nach den Vorschriften des BBauG durchgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, daß in dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil des Bebauungsplanes nur gem. § 8 BauNVO gewerblich genutzte Grundstücke entstehen sollen mit einer Mindestgröße von 20 ar.

Sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes soll neben der Einleitung des amtlichen Umlegungsverfahrens auf beschleunigtem Wege die vorläufige Einweisung der Gemeinde in den Besitz der öffentlichen Verkehrsflächen betrieben werden, da die ordentliche Erschließung dieses Gebiets eine dringende Notwendigkeit darstellt.

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1) Bauliche Nutzung:

a) Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)	b) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)		
	bei Z =	GRZ	GFZ
GE. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	1	0,8	1,0
	2	0,8	1,6
	3	0,8	2,0
	4	0,8	2,2
Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1	0,4	0,5
	2	0,4	0,8

c) Zahl der Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet IV = 4 Vollgeschosse maximal
Im Mischgebiet II = 2 Vollgeschosse maximal

2) Bauweise (§ 32 BauNVO)

Gewerbegebiet offen
Mischgebiet offen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1) Dachform

Gewerbegebiet: -----
Mischgebiet: Satteldach mit gleicher
Dachflächenneigung

2) Dachneigung:

Gewerbegebiet: ---

Mischgebiet: Bei 1 Geschoß 45°-48°
bei 2 Geschossen 25°-30°

In den Randzonen sind Ausnahmen zum An-
gleich an die bestehenden Gebäude zu-
lässig.

3) Dachdeckung:

a) gewerbliche Bauten: braune Asbest-
zementdeckung bzw. Kiesschüttung;

b) Wohngebäude: engobiertes Ziegel-
material oder braune Asbestzement-
platten.

4) Kniestöcke:

Kniestöcke sind bis maximal 0,60 m bei
1 Vollgeschoss zulässig. Bei 2 Voll-
geschossen ist kein Kniestock zulässig.

5) Sockel- und
Gebäudehöhen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von
der Baugenehmigungsbehörde anhand von
Geländeschnitten, die im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen
sind, festgelegt.