## B Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

B - I Begründung mit Anlagen (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Flächenaufhebungsplan usw.)

Fassung: 24.05.1993

B - II Übersichtsplan M. 1 : 25.000, als Vorblatt zum Textteil

B - III Gestaltungsplan M. 1 : 500

Fassung: 24.05.1993

B - IV Lageplan M. 1 : 500, bisheriger Grundstücksbestand

Stand: 13.02.1989

B - V Straßenplanung Baugebiet "Kleinfeld"

Fassung 24.05.1993

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anlage | 1 | Erläuterungsbericht | |
| Anlage | 2 | Übersichtsplan | M: 1: 12.500 |
| Anlage | 5 | Kostenberechnung | |
| Anlage | 6.1 | Ausbauquerschnitt Zwischenausbau | M: 1: 25 |
| Anlage | 6.2 | Ausbauquerschnitt Endausbau | M: 1: 25 |
| Anlage | 6.3 | Ausbauquerschnitt Neutharder Straße | M: 1: 25 |
| Anlage | 7.1 | Lageplan | M: 1: 500 |
| Anlage | 7.2 | Lageplan Neutharder Straße | M: 1: 250 |
| Anlage | 7.3 | Pflasterverlegeplan | M: 1: 150 |
| Anlage | 8.1 | Längsschnitt zu Achse 1 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.2 | Längsschnitte zu den Achsen 2,3 und 4 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.3 | Längsschnitte zu den Achsen 5 und 6 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.4 | Längsschnitte zu den Achsen 7,8 und 9 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.5 | Längsschnitte zu den Achsen 10 und 11 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.6 | Längsschnitte zu den Achsen 12 und 13 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 15.1 | Querprofile<br>Blatt 1 Achse 1,2,3 und 6<br>Blatt 2 Achse 7,9,10 und 11<br>Blatt 3 Achse 12 und 13 | M: 1: 50 |

B - VI Entwässerungsplanung Baugebiet "Kleinfeld"

Fassung: 24.05.1993

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anlage | 1 | Erläuterungsbericht | |
| Anlage | 2 | Übersichtsplan | M: 1: 12500 |
| Anlage | 5 | Schachtbauwerke Regelzeichnungen | |
| Anlage | 5.1 | Normalschachtbauwerke | M: 1: 20 |
| Anlage | 5.2 | Prinzipskizze Innenliegender Absturz | M: 1: 20 |
| Anlage | 7.1 | Lageplan | M: 1: 500 |
| Anlage | 8.1 | Längsschnitt zu Achse 1 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.2 | Längsschnitte zu den Achsen 2,3 und 4 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.3 | Längsschnitte zu den Achsen 5 und 6 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.4 | Längsschnitte zu den Achsen 7,8 und 9 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.5 | Längsschnitte zu den Achsen 10 und 11 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 8.6 | Längsschnitte zu den Achsen 12 und 13 | M: 1: 500/50 |
| Anlage | 9 | Kostenberechnung | |

## § 3

## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluß vom **15.03.1994** wird bestätigt.

Bruchsal, den **05.05.1994**

Stadt Bruchsal
Bürgermeisteramt

gez.: Bernd Doll

Bernd Doll
Oberbürgermeister

Inkrafttreten:

Der durch Beschluß des Gemeinderates vom 15.03.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB (§ 73 LBO § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG) mit Bekanntmachung am 07.05.1994 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt Bruchsal

Bruchsal, den 10.05.1994

Jürgen Müller, Dipl.Ing.

# STADT BRUCHSAL

## BEBAUUNGSPLAN

## "KLEINFELD"

## GEMARKUNG BÜCHENAU

## TEIL B
## BEGRÜNDUNG

**Teil B** **Begründung mit Anlagen**
( § 9 Abs. 8 BauGB)

**Gliederung:**

1.0 Planerfordernis, Planverfahren, Ziele und Zwecke

2.0 Flächennutzungsplan, sonstige Planvorgaben

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Ausgangssituation, Absichten
3.2 Nutzung
3.3 Bebauung
3.4 Schallimmissionen
3.5 Erschließung
3.6 Ver- und Entsorgung
3.7 Grünordnung

4.0 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Plandurchführung

5.0 Kosten, Finanzierung

Anlagen

## 1.0 Planerfordernis, Planverfahren, Ziele und Zwecke

Die bisher erschlossenen Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut. Für den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen stehen somit kurz- und mittelfristig keine Wohnflächen zur Verfügung. Für den Eigenbedarf der Bevölkerung (weitere Zunahme der Wohnbauflächen/Einwohner) ist daher die Erschließung von neuem Baugelände notwendig geworden.
Die Planaufstellung erfolgt im Sinne von § 30 BauGB als "qualifizierter Bebauungsplan".

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

- Städtebauliche Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Dorfgefüge.
- Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft.
- Berücksichtigung von Lärmeinwirkungen (Straßenlärm).
- Schaffung einer Planungsgrundlage für notwendige Bodenordnung und die anschließende Erschließung.

## 2.0 Flächennutzungsplan, sonstige Planvorgaben

Für die Stadt Bruchsal besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal (wirksam seit 10.11.1984), in dem das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist. Derzeit wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die für das Plangebiet als künftige Ausweisung eine Wohnbaufläche vorsieht (Planänderung Nr. 1 und 2 des Flächennutzungsplanes). Auf die Erläuterung zu diesem Planverfahren wird hier verwiesen (siehe auch Anlage 3 und 4 zur Erläuterung).

## 3.0 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Ausgangssituation, Absichten

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Büchenau ca. 85 - 100 m südlich der neuen Landesstraße L 558. Im Osten tangiert die Neutharder Straße (K 3529) das Plangebiet. Im Süden begrenzt die Spöcker Straße das geplante Baugebiet. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.
Dieser Bereich gehört noch zum Altortbereich von Büchenau.
Die Einbeziehung dieses Dorfgebietes wurde aufgrund einer Neuordnung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erforderlich. Die Bebauung ist in Haus-Hof-Bauweise mit Wohngebäuden an der Straße und Nebengebäuden im hinteren Grundstücksteil errichtet worden. Die ehemals landwirtschaftlich

genutzten Nebengebäude werden heute größtenteils als Abstellräume extensiv genutzt.
Im Südwesten des Plangebietes liegt parallel zur Spöcker Straße ein Hauptabwasserkanal. Eine Verlegung dieser Leitung scheidet aufgrund der hohen Kosten aus. Die Bebauungsplanung muß daher auf diese Leitung ausgerichtet werden. Auf den privaten Grundstücken sind Leitungsrechte für den Versorgungsträger einzutragen.
Das Gelände ist eben und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Alb-Pfinz-Saalbach-Niederung, eine breite und von Bächen und Kanälen durchzogene Niederung. Es bestehen Lehmböden mit relativ hohen Grundwasserständen. Die Hauptwindrichtung ist die von Süd-Südwest. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein ca. 3 - 4 m breiter Grüngürtel (Obstbäume und Sträucher). Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. Bei Aufschüttungen und Auffüllungen sind daher erhöhte Anforderungen an das Auffüllmaterial zu stellen.
Die angrenzenden Straßen (Landesstraße 558 und Kreisstraße 3529) sowie die entfernter liegende Autobahn sind im Plangebiet aufgrund der Verkehrsbelastung deutlich hörbar.

## 3.2 Nutzung

Gemäß der Ausweisung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Dies entspricht auch den Wünschen der beteiligten Grundstückseigentümer, die am Beginn dieses Planverfahrens befragt worden sind.

## 3.3 Bebauung

Das Plangebiet soll künftig als nördliche Ortsanbindung der bestehenden Siedlungsentwicklung gelten.
Weitere bauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt. Es ist daher unter Beachtung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zur umgebenden Landschaft eine eingeschossige Bebauung vorgesehen worden. Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.
Zur Vermeidung von langen Garagenzeilen sind die Garagen jeweils in den Reihenhäusern unterzubringen. In Hinblick auf dieses Ziel wurden Mindestbreiten für Reihenhäuser vorgegeben.

Eine gestalterische Verdichtung bewirkt die Verkettung der Hauptgebäude und Garagen, die die gewachsene Ortsstruktur aufnehmen und weiterführen soll. Die Verbindung zum bestehenden Ortskern soll durch verschiedene Gestaltungsvorschriften betont werden. Hierzu gehört das ortstypische rote Satteldach, die Gestaltung der Dächer, der Aufbauten und die Hochformatigkeit der Fenster. Aufgrund des notwendigen Schallschutzes wurden an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verdichtete Bauformen mit Gartenhöfen zur Abschirmung vorgesehen.
In Hinblick auf die Ortsrandlage sowie auf die gute Einfügung in die umgebende Landschaft soll eine zu massive Bebauung vermieden werden. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Gründe wird die maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit drei festgelegt.
Eine mögliche Wohnnutzung der bestehenden Bebauung an der Spöcker Straße (Altortgebiet) wird bis zu einer Tiefe von ca. 30.0 m zugelassen. Diese Ausdehnung der überbaubaren Fläche für Wohnen ist nur bei Abriß der landwirtschaftlichen Nebengebäude möglich. Mit dieser Nutzungsänderung wird die Strukturänderung in diesem Quartier berücksichtigt: die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude stehen häufig leer.
Es soll jedoch die bisherige typische Bauweise (einseitige Grenzbebauung des Vordergebäudes giebelständig zur Straße und geschlossene Bebauung der hinteren Nebengebäude) auch künftig in ähnlicher Form zur Wahrung des Ortsbildes beibehalten werden. Es wird daher im Plan eine entsprechende Bauweise (halboffen vorn, geschlossen im hinteren Bereich) festgesetzt. Dieser Bereich wurde als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen, da hier keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mehr bestehen und sich auch künftig nicht mehr entwickeln sollen.

## 3.4 Schallimmissionen

Das Plangebiet "Kleinfeld" liegt im Bereich zweier Straßen, die aufgrund ihrer Belastungen durch den fließenden Verkehr nicht unerhebliche Schallemissionen aufweisen.
Folgende Belastungen wurden gezählt [1)]

Kreisstraße K 3529 = 2697, LKW-Anteil 7 %
Landesstraße L 558 = 3373, LKW-Teil 4,3 %

1) Verkehrsmengenkarte Baden-Württemberg

Diese für das Jahr 1985 ermittelten Werte sind hinsichtlich der Steigerungen bis auf das Jahr 2000 hochzurechnen.
(Umrechnungsfaktor 1.24)

Daraus ergbit sich eine prognostizierte Belastung von 3344 Kfz auf der Kreisstraße und 4.183 Kfz auf der Landesstraße.

Zur Beurteilung über die unterschiedlichen Auswirkungen des Verkehrslärms am Rand des Plangebietes wurden verschiedene Immissionspunkte gewählt

$I_1$ - nordwestlicher Ortsrand
$I_2$ - bisheriger Ortsrand an der Neutharder Straße
$I_3$ - nordöstlicher Ortsrand

Beurteilungspegel am Immissionsort $I_1$

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M auf der Landesstraße beträgt

tags: M = 0,06 x 4.183 Kfz = 251 Kfz/h, p = 7%
nachts: M = 0,008 x 4.183 Kfz = 33 Kfz/h, p = 7%

Daraus ergibt sich ein Mittelungspegel von
tags = 62,5 dB(A)
nachts = 54,0 dB(A)
Es zeigt sich, daß der maßgebende Mittelungspegel aus dem Nachtwert entwickelt werden muß.
Zur Berechnung des Beurteilungspegels sind folgende Zu- und Abschläge zu machen:

$L_{StrO}$ = -0,5 dB (Asphaltbeton)
$L_v$ = 0 dB (100 km/h)
$L_{Stg}$ = 0 dB (keine Steigung)
$L_{SI}$ = -7,5 dB (Abstandskorrektur)

Der Beurteilungspegel beträgt somit nachts 46 dB(A) am westlichen Baugebietsrand ($I_1$). Der zulässige Wert nach DIN 18005 wird damit um ca. 6 dB(A) überschritten.

Beurteilungspegel am Immissionspunkt $I_2$

Die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M auf der Kreisstraße beträgt

tags: M = 0,06 x 3.344 Kfz = 201 Kfz/h, p = 4,3 %
nachts: M = 0,008 x 3.344 Kfz= 27 Kfz/h, p = 4,3 %

Daraus ergibt sich ein Mittelungspegel von

tags = 60 dB
nachts = 51,5 dB

Auch hier zeigt sich, daß der für die weitere Berechnung maßgebende Wert der nächtliche Mittelungspegel ist.

Zur Berechnung des Beurteilungspegels sind folgende Zu- und Abschläge zu machen:

$L_{StrO}$ = - 0.5 dB
$L_V$ = - 5 dB (50 km/h)
$L_{Stg}$ = 0 dB
$L_{SI}$ = 1 dB

Der Beurteilungspegel am Immissionspunkt $I_2$ beträgt somit nachts 47 dB(A).

Das im Bereich des Plangebietes "Kleinfeld" ebenfalls einwirkende Autobahngeräusch weist nachts ca. 40 dB(A)[1)] auf und bleibt damit wesentlich unterhalb der Lärmemissionen von der Kreisstraße. Diese Lärmkomponente führt aber zu einer Erhöhung des Gesamtpegels im Immissionort $I_2$ von ca. 1 dB(A) auf insgesamt 48 dB(A). Damit wird der zulässige Wert nach DIN 18005 um insgesamt 8 dB(A) überschritten.

Beurteilungspegel am Immissionsort $I_3$

Am Immissionspunkt $I_3$ wirkt sowohl der Lärm von der Kreisstraße und der Landesstraße zusammen mit der erhöhten Geräuschentwicklung aus der Ampelanlage und der Autobahn.
Daraus ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel von insgesamt 50 dB (A) und damit eine Überschreitung um ca. 10 dB(A) gegenüber den für Wohngebiete zulässigen Pegeln (Nachtwert).

Schutzmaßnahmen

Die Überschreitung der Beurteilungspegel zwischen 5 und 10 dB(A) sind durch bauliche Maßnahmen am Gebäude (passive Lärmschutzmaßnahmen) auszugleichen. Die alternative mögliche Anlage eines Schallschutzwalles oder -zaunes scheidet hier unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten (flaches, ebenes Gelände ohne Bodenmodellierungen) aus. Ein Schutz

1) Prognose für das Jahr 2000

zaun oder Schutzwall in der notwendigen Höhe von 2 - 3 m wäre am nördlichen Ortsrand von Büchenau sehr störend, zumal ein solches Element von der Spöcker Straße aus entlang des nördlichen und des östlichen Gebietsrandes lückenlos gezogen werden müßte. Weiterhin ist die Lage des Plangebietes südlich bzw. westlich der lärmintensiven Straßen günstig.

Auf diese Weise lassen sich lärmempfindliche Räume sowie notwendige Freiräume (z.B. Terassen) auf der schallabgewandten Seite anlegen.
Die notwendigen Schutzmaßnahmen betreffen jeweils nur die erste dem Verkehrslärm zugewandte Gebäudereihe. Die nachfolgenden Gebäude haben durch Schallverschattung bereits ausreichenden Schutz.

Als Lärmschutz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

° Maßnahmen am Gebäude
Hausfassaden, die der Landstraße und der Kreisstraße gegenüberstehen, und die daran seitlich angrenzenden Fassaden sind dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4901 zuzuordnen, soweit kein weitgehender Schutz besteht. Hiernach müßten die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 35 dB aufweisen.

° Schallminderung durch Zwischengebäude und Mauern
Soweit offene Bauweise am nördlichen Planungsrand besteht, sollte durch zwischen den Gebäuden liegende Garagen und/oder 2.0 m hohe Mauern die Beeinträchtigung der Gebäudeseiten ausgeschaltet werden.

° Orientierungshinweise für Ruheräume
Notwendige Fenster für Ruheräume sollen zu den schallabgewandten Seiten hin angeordnet werden.

## 3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Spöcker Straße, welche am westlichen Gebietsende ins Plangebiet ringförmig abzweigt und zur inneren Erschließung als Wohnstraße ausgebaut werden soll. Durch den neuen Verlauf der L 558 nördlich des Plangebietes ist die südliche Verbindung zwischen Büchenau und Spöck aufgehoben worden.
Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über 2 ringförmige Wohn-

straßen, die unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung als gemischte Verkehrsfläche in wechselnden Breiten geplant ist. Dieser Ausbau kann im Hinblick auf die überschaubare Zahl der angeschlossenen Baugrundstücke als verkehrlich ausreichend und für die Wohnumfeldsituation als besonders günstig beurteilt werden, da hier nur Anliegerverkehr zu erwarten ist.
Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand werden die Straßen und Wege bis zu 1,0 m über Gelände angelegt. Der in der Mitte des Baugebietes verlaufende Fußweg in Nord-Süd-Richtung hat überörtlichen Charakter und soll für landwirtschaftlichen Verkehr nicht zugänglich sein.

3.6 Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet durch Anschluß an die öffentlichen Leitungsnetze mit Wasser (Zweckverband Wasserversorgung Mittelhardt) und Strom (Badenwerk AG) zu versorgen.
Ebenso soll ein Anschluß an das öffentliche Entwässerungsnetz (Zweckverband Abwasser, Kammerforst) erfolgen.

3.7 Grünordnung

Die Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Böden ist ein Eingriff in den Naturhaushalt. Dieser Eingriff ist die Inanspruchnahme und Versiegelung von wertvollen Oberböden für Straßen und Gebäude. Flora und Fauna werden weniger beeinträchtigt, da das Gebiet "Kleinfeld" aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die inselartige Lage zwischen Ortsrand und Verkehrsstraßen ökologisch nur geringe Bedeutung besitzt.
Der Ausgleich für den Eingriff wird in den folgenden Maßnahmen gesehen:

- Ausweisung von Ortsrandbepflanzungen und Siedlungszäsuren (privater Bereich) in der Größe von ca. 2.400 $m^2$
- Durchgrünung des Straßenraums und der Baugrundstücke
- Wasserdurchlässige Gestaltung gering genutzter Wege und Straßen (Ca. 10%) sowie privater Wegflächen

Die gestalterische Gliederung des Plangebietes wird durch einen Grünzug entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges erfolgen. Die vorhandene Pflanzung soll so weit wie möglich erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen verstärkt und vervollständigt werden.
Neben hochstämmigen Obstbäumen sind standortgerechte Bäume wie Erle, Esche, Eiche, Hainbuche zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Straßen und Wege werden ebenfalls durch Baumpflanzungen aufgelockert. Weiterhin sind für die Einfriedigungen der privaten Grundstücke zum Straßenbereich nur offene Vorgärten oder Hecken zulässig. Dies ist notwendig, da die Straßen als gemischte Verkehrsflächen auf die verkehrlich notwendigsten Breiten beschränkt wurden. Weiterhin wird durch die offene Vorgartenzone der Enge der künftigen Bebauung entgegengewirkt.
Ein Spielplatz wird für dieses Gebiet nicht separat angelegt, da einerseits ausreichende Gartenflächen im Rahmen der Bebauung zur Verfügung stehen und andererseits der Straßenraum durch seine Verkehrsberuhigung auch für das Kinderspiel mit genutzt werden kann.
Auch der in der Mitte des Plangebiets liegende Grünzug entlang des Fußweges bietet ebenso wie die umgebende freie Landschaft bessere und großzügigere Spielmöglichkeiten als diese auf quartierbezogenen Spielplätzen möglich wären.
Aus ökologischen Gründen ist einer großflächigen Versiegelung des Bodens vorzubeugen. Es sollen daher die Grundstückszufahrten z.B. in wassergebundener Decke oder durch eine breitfugige Pflasterung ausgeführt werden.

## 4.0 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Plandurchführung

Bodenordnende Maßnahmen werden erforderlich (Ausweisung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Zuordnung von entstandenen Grundstücksstreifen, Vereinigung von Grundstücken um die Erschließung zu sichern usw.).
Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB wird bei der vorliegenden Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht benötigt. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bereitstellung der Finanzierungsmittel
- Durchführung der Bodenordnung und Zurverfügungstellung der Flächen für den Straßenbau und die Grünplanung
- Herstellen der Kanalisation und sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Herstellung des Straßen- und Wegenetzes
- Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen
- Erstellung der Straßenbeleuchtung.

## 5.0 Kosten, Finanzierung

Der Stadtgemeinde entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nach derzeitigen Schätzungen und nach überschläglichen Ermittlungen folgende Kosten:

| | | |
|---|---|---|
| Kanalisation | | 600.000,-- DM |
| Hauptsammler (zusätzlich) | | 3.000.000,-- DM |
| Straßenbau | | 3.000.000,-- DM |
| Grünflächen | | 140.000,-- DM |
| Beleuchtung | | 260.000,-- DM |
| Ing.-Honorare | | 700.000,-- DM |
| Insgesamt | ca. | 7.700.000,-- DM |

In der Gesamtsumme sind nicht enthalten, die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb, evtl. Entschädigungen, Wasserversorgung, Stromversorgung und evtl. Gasversorgung.
Soweit die entstehenden Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes noch nicht in der Finanzplanung der Stadt Bruchsal berücksichtigt sind, werden diese in die kommunalen Investitions- und Haushaltspläne aufgenommen.

**Entwurf und Bearbeitung:**

DIPL. ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71

STADT BRUCHSAL
STADTPLANUNGSAMT
BRUCHSAL, DEN 24.5.93
GEÄNDERT AM_____

JÜRGEN MÜLLER, DIPL. ING.

**Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung der dem Bebauungsplan beigefügten Begründung einschließlich Anlagen mit dem Gemeinderatsbeschluß (Satzungsbeschluß) vom 15.03.1994 wird bestätigt.

STADT BRUCHSAL, BÜRGERMEISTERAMT
BRUCHSAL, DEN 05.05.1994

gez.: Bernd Doll

BERND DOLL, OBERBÜRGERMEISTER

1. Planinhalt und Kenndaten der Planung

Die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.75 ha

| Gebiete und Flächen<br>Die einzelnen Gebietsgrößen sind in Bruttoflächen angegeben mit zugeordneten Straßen und Wegen | | ha | WE | E |
|---|---|---|---|---|
| WS-WR-WA-WB-Gebiet | geplant: (Neubebauung) | 5.66 | 138 | 248 |
| | vorhanden: (bleibende Altbebauung) | — | | |
| MD-MI-MK-Gebiet | geplant: | — | | |
| | vorhanden: | 0.51 | 15 | 27 |
| GE-GI-Gebiet | geplant | — | | |
| | vorhanden: | — | | |
| SO-Gebiet | geplant: | — | | |
| | vorhanden: | — | | |
| Grünflächen, z.B. öffentliche Spielplätze, Parkanlagen usw. | | 0.17 | | |
| Ver- und Entsorgungsflächen, z.B. Trafo- und Gasstation, Regenrückhaltebecken usw. | | (ca. 12 m²) | | |
| Gemeinbedarfsflächen | | — | | |
| Land- und Forstwirtschaftsflächen | | — | | |
| Übergeordnete Verkehrsflächen und dgl. die in den Gebietsflächen nicht enthalten sind. | | 0.41 | | |
| INSGESAMT: | | 6.75 | 153 | 275 |

ha: Flächen in Hektar,
WE: Wohneinheiten
E: Einwohner
E/WE: Belegungsziffer z.B. 2,2

Bruttowohndichte: 41 E/ha

**Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleinfeld" wird folgendermaßen grob umgrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden: | von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Lgb.-Nr. 1646, 1958, 1926 |
| Im Westen: | von dem Grundstück Lgb.-Nr. 1925 |
| Im Süden: | durch die Grundstücke Lgb.-Nr. 2242, 2397 sowie durch die Spöcker Straße |
| Im Osten: | durch die östlich der Neutharder Straße liegenden Grundstücke. |

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der zeichnerischen Plandarstellung zu entnehmen.

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

WIRKSAM SEIT
10.11.1984

FÜR DEN ORTSTEIL

# BÜCHENAU

M 1:5000

ÄNDERUNGSBEREICH (1.2)

ANLAGE SEITE 3



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DEN ORTSTEIL

# BÜCHENAU

ÄNDERUNGSBEREICH (1.2)

ENTWURF DER FORT-SCHREIBUNG
STAND: 24.11.1992

M 1:5000

ANLAGE SEITE 4

