

GEMEINDE OBERDERDINGEN  
ORTSTEIL GROSSVILLARS  
LANDKREIS KARLSRUHE

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 a (3) BBauG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "KALBSWIESEN"

Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken, Bürgerbeteiligung u.  
Gemeinderatsbeschluß v.16.10.1981  
(Ziff. 13 Begründ.)  
Blattighelm / Biss., 16.10.1981  
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt :  
Blattighelm / Biss., 16.6.1981  
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER



## 1. ALLGEMEINES

Bedingt durch die besondere Situation von Großvillars ist der Nachholbedarf groß.

In den Jahren der Gemeindereform und den Jahren davor verlief die Entwicklung wegen den vielen offenen Fragen, schleppender.

Erst nachdem im Zuge der Gemeindereform die Teilung von Großvillars aufgehoben war, konnte eine normale Entwicklung einsetzen.

Mit dem Baugebiet "BUSS", welches ganz überbaut ist, wurde die dringende Nachfrage gedeckt.

Um den danach immer noch vorhandenen Bedarf zu decken, wurde das Gebiet "Klott" geplant.

Die Baulandumlegung konnte vor kurzem abgeschlossen werden, bei der 30 Bauplätze geschaffen wurden.

Die Plätze sind in privater Hand, zehn davon werden in der nächsten Zeit bebaut. Die restlichen Plätze stehen nicht zum Verkauf und decken deshalb den kurzfristigen Bedarf nicht.

Innerhalb des Baugebiets "Kalbswiesen" hat die Gemeinde Eigentum und kommt somit in den Besitz von 5 - 6 Bauplätzen die zum Verkauf kommen.

Im Zusammenhang mit der z.Zt. laufenden Dorfentwicklungsmaßnahme über den Bestand des "Waldenserdorfes" ist es notwendig, für teilweise notwendige Aussiedlungen, Ersatzbauland anbieten zu können.

## 2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist als Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich im Regionalplan ausgewiesen.

Der Ortsteil Grossvillars ist ein Teilort mit Eigenentwicklung.

Der Bedarf aber auch die landesplanerischen Zielsetzungen rechtfertigen die Erschließung des Baugebiets "Kalbswiesen".

## 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Kalbswiesen" ist in dem z.Zt. im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan, als Mischfläche (M) ausgewiesen.

#### 4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind :

Im Westen	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Im Süden	landwirtschaftlich genutzte Flächen und landw. Hofstelle
Im Osten	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Im Norden	die Hausgärten der Bebauung Freudensteiner Str.

Mit Rücksicht auf die gegebenen Verhältnisse, soll das Gebiet als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden zum Teil ausgeschlossen, nicht jedoch, die nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und damit auch die Kleintierhaltung.

Mit der Festsetzung des eingeschränkten Dorfgebiets, wird die bestehende Nutzung der angrenzenden Flächen und im besonderen der südlich gelegene Aussiedlerhof berücksichtigt.

#### 5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke sind in Privat- und Gemeindebesitz.

Die unüberbauten Flächen sind heute als Baumwiesen genutzt.

Die bebauten Grundstücke sind mit Wohngebäuden überbaut, in den sieben Gebäuden wohnen ca. 35 Personen.

Das Gelände ist in nördlicher Richtung ca. 10% geneigt.

#### 6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bestand, der Bedarf, die Topografie und die Wünsche der Grundstückseigentümer bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet mit der Geschößzahl I+D bzw. II jeweils als Höchstgrenze.

Als Bauweise ist mit Rücksicht auf die Landschaft " offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig , geplant.

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die bestehenden Nutzungen und tragen der ländlichen Struktur von Grossvillars Rechnung.

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 35° bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 25 – 30° vorgesehen.

Die geplante max. Gebäudehöhe ist abgestimmt auf die beabsichtigte Nutzung.

## 8. PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

Das geplante Baugebiet soll mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan sind Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Unterhaltung vorgesehen, die gewährleisten, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.

Neben den Flächen mit Pflanzgebot ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochwachsender Laubbaum zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und zu unterhalten.

## 9. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

### 9.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über ein neu zu bauendes Verkehrsnetz, welches an die bestehende Ortsstraße "Freudensteiner Str." angeschlossen wird, erschlossen.

Das zwischen der Freudensteiner Str. und der Seewiesenstraße gelegene Teilstück der Kalbswiesenstraße wird auf die katastermäßig vorhandene Breite von 4,58 – 4,73 m im Sinne einer multifunktionellen Verkehrsfläche (ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten) im Zusammenhang und im Zuge der Dorfentwicklungsmassnahme und dem Ausbau der Freudensteiner Str. ausgebaut.

Die sich durch die Erweiterung des Gebiets "Kalbswiesen" ergebende Verkehrsmenge ist unbedeutend. Im Endausbau werden max. 30 Fahrzeuge den Ziel- und Quellverkehr ausmachen. Außer dem landwirtschaftlichen Verkehr ist Durchgangsverkehr, aufgrund der Verkehrskonzeption ausgeschlossen. Die einzelnen Straßen finden als landwirtschaftliche Wege Fortsetzung, oder sind Stichstraßen.

## 9.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist mit Anschluß an die bestehende Leitung im Norden sicherzustellen.

Die Fläche ist im " Allgemeinen Kanalplan " enthalten.

## 9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist nach Ausbau und Anschluß des Leitungsnetzes an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Druckverhältnisse :

Geländehöhe ca. 240,0 – 249,0 m ü.NN Sickerhöhe des Hoch – behälters Großvillars = ca. 249,54 m ü. NN.

## 9.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach Ausbau des Leitungsbetzes sicherzustellen.

## 10. BODENORDNUNG

Die Realisierung setzt eine bodenordnende Maßnahme voraus, die Gemeinde beabsichtigt ein " Freiwilliges Umlegungsverfahren " .

## 11. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs :	ca. 1,49 ha	= 100,0 %
davon überbaut :	ca. 0,49 ha	= 32,9 %
Bruttobauland neu :	ca. 0,91 ha	= 61,1 %
Nettobauland neu :	ca. 0,80 ha	= 53,7 %
Verkehrsfläche u. öffentl. Grünfläche :	ca. 0,20 ha	= 13,4 %
mögliche Einwohner :	ca. 70 Einwohner	
Wohndichte :	ca. 47 Einw. / ha Bruttobauland	

## 12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ( geschätzt )

Straßen- und Wegebau	ca. DM	220.000, ---
Kanalisation	ca. DM	90.000, ---
Wasserversorgung	ca. DM	70.000, ---
Öffentliche Bepflanzung	ca. DM	30.000, ---
<hr/>		
Insgesamt ( geschätzt )	ca. DM	410.000, ---

## 13. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN u. BEDENKEN, BÜRGERBETEILIGUNG u. GEMEINDERATSBESCHLUSS vom 16.10.1981

### 13.1 Anregung der Energie - Versorgung Schwaben AG

Entsprechend der Anregung wurden die textlichen Festsetzungen ( Ziff. 1.7 ) und der Lageplan ergänzt.

### 13.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Nachrichtlich wurde die mögliche Verkehrsführung des land - wirtschaftlichen Verkehrs im Lageplan dargestellt.  
Es ist beabsichtigt auf Flst. 19090 einen landwirtschaftlichen Weg anzulegen, so daß die Kalbswiesenstraße vom land - wirtschaftlichen Verkehr entlastet wird.