GEMEINDE OBERDERDINGEN
LANDKREIS KARLSRUHE

# BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 a (6) BBauG

# ZUM BEBAUUNGSPLAN " LEINENBRUNNEN"

Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken u.Gemeinderats-
beschluss vom 28.11.1983
( Ziff. 11 Begründung )
Bietigheim / Biss., 28.11.1983
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt :
Bietigheim / Biss., 4.7.1983
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen
u.Bedenken u.Gemeinderats-
beschluss v.19.3.1984
( Ziff.12 Begründung )
Bietigheim / Biss.,19.3.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Auflagen des Land -
ratsamt Karlsruhe v.3.8.1984 / 50
( Az. VII.211 ) ( Ziff. 13 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 14.9.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ing. (grad.) A. RAUSCHMAIER
Vom Innenministerium Baden-Württ. öffentlich bestellt und beeidigt zur Ausführung von Lage- und Höhenmessungen (einschl. Baumessgn.) mit öffentlichem Glauben
Vermessungsingenieur

## 1. ALLGEMEINES

Die Fläche des Geltungsbereichs ist Erweiterungsfläche des Elektrogroß - betriebes E.G.O.
Die Firma wurde in den 20 er bis 30 er Jahren angesiedelt und bietet zur Zeit ca. 3300 Arbeitsplätze.

## 2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist ein Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich.
Die Firma E.G.O. hat weitere Erweiterungsabsichten in westlicher Richtung. Mit dem Ausbau des Betriebs können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans " Leinenbrunnen " ist in dem genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt.
Mit Rücksicht auf die gegebene Situation soll das Gebiet als Industrie - gebiet ausgewiesen werden.

## 4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans " Leinenbrunnen " sind

| | |
|---|---|
| Im Osten | das Werksgelände der Fa.E.G.O. |
| Im Norden | landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Im Westen | landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Im Süden | das eingeschränkte Industriegebiet " Allmend " sowie die Umspannstation der EVS. |

## 5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke sind überwiegend im Besitz der Fa. E.G.O. ( geschätzt ca. 90% ). Nur wenige Grundstücke werden als Grünland genutzt. Der übrige Teil liegt brach bzw. wird durch die Firma E.G.O. durch Auffüllung so gestaltet, dass das Gelände die Höhenlage des künftigen Betriebsgeländes erhält.

## 6. GRÜNPLANUNG / PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG

Die bestehenden uferbegleitenden und sonstigen Gehölze wurden örtlich aufgenommen und in den Lageplan zum Bebauungsplan als Bindung auf - genommen.
In Ergänzung der bestehenden Pflanzungen sind nach außen neue Pflanzungen auferlegt, so dass das Industriegebiet vor allem im Westen und Süden landschaftsgärtnerisch gestaltet wird und somit der Übergang zur Nach - barschaft gewährleistet ist. Eine im Textteil und Lageplan zum Bebauungs- plan aufgenommene Festsetzung soll dies sicherstellen.

## 7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet ist über den bestehenden Ausschluß an die L 554 bereits erschlossen. Weitere Anschlüsse sind nicht geplant und auch nicht erforderlich. Eine " Innere Erschließung " ist nicht beabsichtigt, diese soll von der Fa. bzw. von den Ansiedlern auf privater Basis durchgeführt werden.

### 7.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist über bereits bestehende Leitungen sicherzu - stellen. Notwendige Anschlußleitungen gehen zu Lasten des An - schlusses.

### 7.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist nach Erweiterung des Leitungs - netzes, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gesichert.
Die erforderlichen Erweiterungen gehen zu Lasten des Anschließers.

### 7.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach Ausbau des Leitungsnetzes sicherzustellen.

## 8. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Die Gemeinde Oberderdingen beabsichtigt dies auf freiwilliger Basis zu erreichen.

## 9. PLANUNGSSTATISTIK ( ergänzt 28.11.1983 )

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fläche des Geltungsbereichs | ca. 15,0 ha | = | 100,0 % |
| Pflanzgebotsflächen | ca. 1,15 ha | = | 7,7 % |
| Öffentliche Gewässer mit Böschungsflächen | ca. 0,5 ha | = | 3,3 % |
| Nettobauland | ca. 13,35 ha | = | 89,0 % |

## 10. ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Öffentliche Erschließungskosten entstehen nicht.

## 11. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 28.11.1983

### 11.1 Landwirtschaftsamt Bruchsal

#### 11.11 Erweiterung Pflanzgebot

Der Anregung wurde entsprochen. Das Pflanzgebot wurde bis zum Wassergraben Flurstück 5553 erweitert.

#### 11.12 Emissionen durch Landw. Betrieb

Die Anregung wurde berücksichtigt. In Ziff. 3.3 des Textteils wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### 11.13 Pufferzone zwischen Landw.Betrieb und Industriegebiet

Mit Rücksicht auf die nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, wurde die nördliche Baugrenze zurückgenommen.
Die neue Lage wurde mit den Beteiligten abgestimmt. ( Zurücknahme ca. 45 - 55 m ).

### 11.2 Energie Versorgung Schwaben

Mit Ausnahme der projektierten 110 Kv Leitungstrasse wurden alle übrigen Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen ein - schließlich der gewünschten Schutzstreifen.

### 11.3 Regionalverband mittlerer Oberrhein

#### 11.31 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Landschafts - schutzes. Die bestehenden Bepflanzungen wurden örtlich auf - genommen, ihr Bestand ist durch die getroffene Pflanzbindung gesichert.
Weiter wurden umfangreiche Flächen mit Pflanzgebot belegt, die eine Erweiterung des bestehenden Bewuchses bewirken bzw. fehlende, begleitende und abschirmende Bepflanzung zwingend vorschreiben.

Die ausgewiesenen Pflanzflächen betragen ca. 1,15 ha = 7,7%, weiter messen die Flächen der Kraich und des Mühlkanals

ca. 0,5 ha = 3,3% so dass in der Summe

1,65 ha = 11,0%

der Fläche des Geltungsbereichs zur Gestaltung der Landschaft zur Verfügung stehen.

11.32 Abstand Baugrenze - OK Böschung des Mühlgrabens

Der Anregung wurde entsprochen, der Abstand auf 5,00 m vergrößert, der Lageplan und Ziff. 3.2 Textteil wurden diesbezüglich geändert.

11.33 Äussere Eingrünung

Der Anregung wurde teilweise entsprochen. Die nördliche Pflanzfläche wurde bis zum Wassergraben erweitert. Im übrigen wird die Eingrünung als ausreichend erachtet.

11.34 Grünordnungsplan

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen die Belange des Naturschutzes und die landschaftsgerechte Einbindung in die Landschaft sicherstellt.

11.4 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

11.41 Mindestabstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante der Kraich

Die Forderung wurde berücksichtigt, so dass nun in allen Abschnitten der Mindestabstand 10,0 m beträgt.

11.42 Abstand Baugrenze bis Oberkante Mühlkanal

Der Abstand wurde von 3,0 m auf 5,0 m vergrößert, damit ist die Forderung von 10,0 m Abstand nicht voll berücksichtigt.

11.43 Entwässerungsentwurf

Die Entwässerung ist über bestehende öffentliche Leitungen gesichert, es ist nicht beabsichtigt weitere öffentliche Leitungen zu bauen.
Zur Sicherung von zusätzlichen Einrichtungen, wie Regenbecken o.ä. wurde die textliche Festsetzung Ziff. 1.10 ergänzt, nach der Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Gemeinde hat die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes in Auftrag gegeben.

11.44 Flächenversiegelung

Die Anregung wurde berücksichtigt Ziff. 3.4 wurde in den Textteil aufgenommen, der aussagt, dass Parkierungsflächen und untergeordnete Wege möglichst mit Rasengittersteinen zu befestigen sind.

11.5 Landratsamt Karlsruhe - Baurechtsamt -

Der Anregung bezüglich Aufnahme des privaten Verkehrsanschlusses in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprochen.

12. ERGÄNZUNG AUFGRUND GEMEINDERATSBESCHLUSS vom 19.3.1984

12.1 Der Anregung wurde entsprochen. In den Lageplan wurden die Leitungen und die beidseitigen Schutzstreifen von 0,5 m übernommen.

## 13. ERGÄNZT AUFGRUND AUFLAGEN DES LANDRATSAMT KARLSRUHE vom 3.8.1984 / 50 ( Az VII.211 )

### 13.1 Begründung Ziff. 1 u. Ziff. 10

Die Begründung wurde ergänzt.

### 13.2 Besondere ( abweichende ) Bauweise ( Ziff. 1.2 )

Die Flächen des Geltungsbereichs sind Erweiterungsflächen der östlich angrenzenden Firma E.G.O.
Die festgesetzte Bauweise " b " schließt die nach der offenen Bauweise Begrenzung der Gebäudelänge aus.
Dies ist wegen des bisherigen Produktionsablaufs und wegen sogenannter Fertigungsstraßen notwendig.

### 13.3 Sichtflächen

Entsprechend der Anregung wurde das Maß ab welcher Höhe Sichtbehinderung gegeben ist von 0,80 m auf 0,70 m reduziert.

### 13.4 Pflanzgebot ( Ziff. 1.81 u. 182 )

Ziff. 1.81

Die textliche Festsetzung wurde ergänzt. Die privaten Grünflächen sind entsprechend Ziff. 182 zu bepflanzen.

Ziff. 1.82

Die textliche Festsetzung wurde ergänzt. Die Sträucher sind als Sichtschutz zu pflanzen.

13.5 Erläuterung von Planzeichen

Die im Plan verwendeteten Planzeichen sind in der Legende erläutert.

13.6 Grünflächen entlang den Gewässern ( Uferböschungen )

Die Böschungsflächen der " Kraich " und des " Mühlgrabens " wurden als Grünflächen gekennzeichnet.

13.7 Bebaubarkeit und Erschließung der Fläche zwischen Kraich und Mühlgraben

Die Auflage, dass vor der Bebauung bzw. Erschließung der Abschluß eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich ist, wurde als Hinweis unter Ziff. 3.5 in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

13.8 Planzeichen und Planzeichenverordnung 1981

Die mit Änderung der Planzeichenverordnung geänderten Planzeichen wurden durch die neuen Planzeichen ( Planz.V 81 ) ersetzt, auch die Legende wurde entsprechend geändert.

13.9 Fahrrecht zur Unterhaltung des Mühlgrabens

Nördlich des Mühlgrabens wurde ein 3 m breites Fahrrecht zum Zwecke der Unterhaltung des Mühlgrabens in den Lageplan eingetragen.

13.10 Mindestabstand der Baugrenzen zur Böschungsoberkante des Mühlgrabens

Für den Teilbereich südlich des Mühlgrabens wurde die Baugrenze auf mindestens 5,00 m zurückgenommen, so dass nun in allen Bereichen ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten ist.

13.11 Mindestabstand der Baugrenzen zur Böschungsoberkante der Kraich

Der Lageplan wurde ergänzt, nun ist in allen Fällen der Mindestabstand von 10,0 m zwischen Baugrenze und Böschungsoberkante eingehalten.

13.12 Einleitungsverbot von Abwasser und Oberflächenwasser in den Mühlgraben und Kraich

Unter Ziff. 3.6 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.