

KREIS KARLSRUHE

Anlage 4

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

**„GROSSER GÄNSBERG 2.BA /
Reihenhäuser am Burgunderweg“**

- Teil 1 -

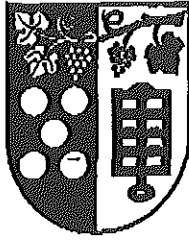
BEGRÜNDUNG

ausgearbeitet:
Oberderdingen, im März 1999

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 10.08.1999

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Gemeinde Oberderdingen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GROßER GÄNSBERG, 2. BA/Reihenhäuser am Burgunderweg.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat in einem Grundsatzbeschuß am 17.11.1998 die Ausweisung von einigen Reihenhaushausgrundstücken innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes GROßER GÄNSBERG, 2. BA nördlich des Burgunderweges befürwortet. Er hat darüber hinaus eine besondere Förderung für junge Familien beschlossen.

Um jungen Familien den Schritt zum Wohneigentum zu ermöglichen und die Voraussetzungen für kostengünstiges Wohnen, eine ökologische Ausrichtung von neuen Wohnideen und Niedrigenergiehäusern zu schaffen, sollen 7 im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke für die Reihenhausbauung zur Verfügung gestellt werden. Einbezogen werden sollen desweiteren 3 private Grundstücke, deren Eigentümer mit der Planung einverstanden sind. Als Projektförderung soll ein Zuschuß von 5.000,- DM pro Kind in der Familie unter 18 Jahren gewährt werden. Der Zuschuß wird an den Kaufpreisen der Gemeindegrundstücke abgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Teil 1 – sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des 1. Teils mit 8 Reihenhäusern auf den Grundstücken Flst. Nr. 6033 und 6036 geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- 1) BAUWEISE: Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- 2) ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (Z): Änderung auf Z = II (maximal 2 Vollgeschosse) aufgrund der nun vorgesehenen Reihenhausbauung
- 3) GRZ UND GFZ: Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschosßflächenzahl GFZ auf jeweils 0,7 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO. Da die Mittelhausgrundstücke der geplanten Reihenhäuser durch die geringe Breite von nur 5,0 m lediglich eine Grundstücksfläche von 122 qm haben, wird die Erhöhung der GRZ und der GFZ auch unter Berücksichtigung der jeweils größeren Endhausgrundstücke, der jeweils zu den Reihenhaushausgrundstücken gehörenden Carport- und Stellplatzflächen sowie des Privatweges, dringend erforderlich. Durch die geplante Stellung der baulichen Anlagen, durch die Festsetzung der Baugrenzen in ausreichendem Abstand sowie durch die Anordnung der Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze bleibt gewährleistet, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

- 4) DACHFORM/DACHNEIGUNG: Durch die vorgesehene Reihenhausbauung und die angestrebte optimale Wohnnutzung ergibt sich eine Änderung der Dachform in *geneigtes Dach/Pulldach gD/PD* und der Dachneigung von 15 – 17 ° (Altgrad).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes GROßER GÄNSBERG, 2. BA. Er entspricht somit dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan, der Wohnbauflächen in diesem Bereich vorsieht.

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden nur die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung der Baugrundstücke verändert. Öffentliche Erschließungsanlagen müssen nicht verändert werden.

Mit dem Architektur- und Ingenieurbüro Esslinger, Oberderdingen ist vereinbart, daß der 1. Teil der Reihenhausbauung nördlich des Burgunderweges im Jahre 1999 ausgeführt wird.

Oberderdingen, im März 1999

Gemeinde Oberderdingen

Bietigheim-Bissingen, den 10.08.1999

Ing.-Büro Rauschmaier