

Kreis: Karlsruhe
Gemeinde: Oberderdingen
Gemarkung: Oberderdingen

ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "HEILIGGRUND NORD-OST"
gemäß § 9, 6 BBauG

1) Baulandsituation

Die Gemeinde Oberderdingen hat in den vergangenen Jahren in der Beschaffung und Bereitstellung von Bauland eine vor- dringliche Aufgabe gesehen und war bestrebt, die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Es wurden in den letzten Jahren Bebauungspläne mit zusammen ca. 20 ha Gesamtfläche für Wohnland aufgestellt. Sie bildeten die Grundlage für die städtebauliche Ordnung dieser Flächen. Die Gemeinde konnte den Wohnflächenbedarf außerdem durch die Erschließung vorhandener Baulücken und Inanspruchnahme von Randgebieten befriedigen. Die in den letzten Jahren erschlossenen Bau- gebiete sind überwiegend überbaut; die noch freien Plätze werden von den Eigentümern meist aus familiären oder persönlichen Gründen nicht verkauft.

Um vorhandenen Baulandbedarf decken zu können, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "HEILIGGRUND NORD-OST" beschlossen.

2) Entwicklung und Planung

Der Bebauungsplan "HEILIGERUND NORD-OST" wurde aus dem z.Zt. in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan mußte durch die Gemeindezusammenschlüsse bedingt neu überarbeitet werden; er ist z.Zt. beim Regierungspräsidium - Bauleitplanstelle - in Bearbeitung.

Die Gemeinde Oberderdingen hatte in den letzten Jahren ein Wachstum von ca. 3 %. Es kann mit ca. 8 100 Einwohnern von einem Baulandbedarf von ca. 360 WE ausgegangen werden:

$$(8100 \times 3\% = 242 \times 5 \text{ J} = 1230 : 3, 4 = 360).$$

Im vorliegenden Bebauungsplan sind ca. 30 Bauplätze ausgewiesen; sie können zum Teil 2-geschossig (I+U) überbaut werden.

Der Baulandbedarf ist überwiegend für die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung gedacht.

3) Planinhalt

1. Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des jetzigen Baugebietes erfolgt von der "Kurnbacher Straße" aus über den F.W. 45 sowohl für die Straße "B" als auch die Straße "A". Die Fortsetzung der Straße "B" als F.W. 48 erschließt das angrenzende Weinberggelände als Wirtschaftsweg.

Die innere Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Straßen "A" und "B".

Die Straße "B" konnte leider durch vorhandene Rechtsverhältnisse nur mit einer Breite von 6 m (davon 5 m Fahrbahn) ausgewiesen werden. Die Straße "A" konnte entsprechend dem Erlaß des Innenministeriums vom 15.9.1971 mit 7,50 m (davon 6 m Fahrbahn) projektiert werden.

Für den ruhenden Verkehr konnten keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen werden. Die privaten Stell- und Garagenplätze der 1- und 2-geschossigen Gebäude sind als Einzelgaragen bzw. als U.G.-Garagen ausgewiesen.

Sollte sich erweisen, daß bei zunehmendem Verkehr aufkommen die freie Durchfahrt bei der Straße B durch den ruhenden Verkehr behindert wird, wird ein geplanter Kreisverkehr ausgearbeitet.
Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die vorhandene gemeindeeigene Wasserversorgung.

Das Abwasser wird im Mischsystem zum vorhandenen Hauptsammler geführt. Die z.Zt. im Bau befindliche Sammelkläranlage ist für die anfallende Abwassermenge ausreichend dimensioniert. (Der mechanische Teil ist bereits erstellt).

Die elektrische Versorgung wird vom zuständigen B-Werk wahrgenommen.

Die Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs ist in dem unmittelbar anschließenden Ortsteil gewährleistet.

2. Bauliche und sonstige Nutzung

Die bauliche Nutzung der bis heute bebauten Flächen in Oberderdingen besteht neben dem dörflichen alten Ortskern fast ausschließlich in 1- oder 2-geschossiger Bebauung. Da das Baugebiet "HEILIGGRUND NORD-OST" hauptsächlich den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung dienen soll, ist kein zwingender Grund vorhanden, um von der seitherigen Bauweise abzugehen. Es ist eine im Höchstfalle 2-geschossige Bauweise ausgewiesen, die entsprechend den topographischen Verhältnissen wahrscheinlich als Erdgeschoß mit ausgebautem Untergeschoß genutzt werden wird. Bei der Größe der Bauplätze wurde auf eine weitergehende Bestimmung der anrechenbaren Vollgeschosse bewußt verzichtet.

3) 3. Planungsstatistik

Größe des Umlegungsgebietes	Bruttofläche	ca.	3,0 ha
Größe des Umlegungsgebietes	Nettofläche	ca.	2,51 ha
Zahl der neuen Wohneinheiten	-	ca.	56 WE
Bruttowohnungsdichte	-	ca.	19 WE/ha
Nettowohnungsdichte	-	ca.	22 WE/ha
Verkehrsflächen	-	ca.	0,46 ha
Öffentliche Grünflächen	-	ca.	0,03 ha
Ausgewiesene Garagen oder Stellplätze (nicht öffentlich)	-	ca.	30

(Weitere Stellplätze möglich auf den privaten Grundstücken).

4) Kostenschätzung

Die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht folgende Kosten:

<u>Straßen</u>	<u>Länge ca.</u>	<u>Straßenbau 300 DM/lfm</u>	<u>Entwässerung 200 DM/lfm</u>	<u>Wasserversorgung 150 DM/lfm</u>
"A"	145 m			
"B"	120 m			
F.W. 45	115 m			
F.W. 46	150 m			
	<u>530 m</u>	<u>159 000,--</u>	<u>106 000,--</u>	<u>79 500,--</u>
<u>Wege</u>	<u>Länge ca.</u>	<u>150 DM/lfm</u>	<u>200 DM/lfm</u>	<u>150 DM/lfm</u>
"C"	85 m			
"D"	40 m			
"E"	40 m			
"F"	20 m			
	<u>185 m</u>	<u>27 750,--</u>	<u>37 000,--</u>	<u>27 750,--</u>
<u>Str.+W.</u>	<u>715 m</u>	<u>186 750,--</u>	<u>143 000,--</u>	<u>107 250,--</u>
=====				
Gesamtsumme		437 000,-- DM		
+10% Unvorhergeseh.		43 700,-- DM		
		<u>480 700,-- DM</u>		
Aufrundung		19 300,-- DM		
SUMME	ca.	<u>500 000,-- DM</u>		
=====				

5) Bodenordnende Maßnahmen

Um die nach dem Bebauungsplan notwendigen Grundstücksformen zu erhalten, wird eine freiwillige Umlegung durchgeführt.

Umlegungsträger ist die Gemeinde Oberderdingen. Die beteiligten Grundstückseigentümer haben dem vorliegenden Entwurf zugestimmt.

Der Flächenabzug beträgt 30 % . Einzelheiten der Umlegung werden in dem notwendigen Umlegungsvertrag festgelegt werden.

Anerkannt:

Oberderdingen, den



Aufgestellt:

Erlenbach, den 2.5.1973