GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL GROSSVILLARS
LANDKREIS KARLSRUHE

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 a (6) BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN " ALTES HAUS "

Aufgestellt :

Bietigheim-Biss., 7.9.1987
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen
und Bedenken und Gemeinderats-
beschluß vom 18.4.1988
(Ziff.15 Begründung)
Bietigheim-Biss.,18.4.1988
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Alfred Rauschmaier
Dipl.-Ing. (FH)
Beeid. u. öffentl. best. Ingenieur
für Vermessungstechnik
7120 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergstr. 43, Tel. 6991

Ergänzt aufgrund Anregungen
und Bedenken und Gemeinderats-
beschluß vom 08.02.1988.
(Ziff. 13 Begründung)

Bietigheim-Biss.,08.02.1988
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

1. ALLGEMEINES

Der Wohnwert, aber auch die positive Altersstruktur von Großvillars sind der Grund einer regen Nachfrage nach Wohnbauflächen.
Neben dem Interesse an Neubauflächen, entwickelt sich der Ausbau der historischen Ortslage im Zuge der Dortentwicklung ebenfalls sehr gut.

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 recht - fertigen die Erschließung des Baugebiets " Altes Haus ".

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans " Altes Haus " ist im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs raum Oberderdingen - Kürnbach als gemischte Baufläche "M" ausgewiesen.
Mit Rücksicht auf die gegebene Situation soll das Gebiet als ein - geschränktes Dorfgebiet " MD/e" bzw. als Allgemeines Wohngebiet " WA " festgesetzt werden.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind :

Im Westen	Weinbaubetrieb
Im Süden	Allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Dorfgebiet
Im Osten	Allgemeines Wohngebiet
Im Norden	Landw. genutzte Flächen

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke sind in Privatbesitz und heute als Hausgarten bwz. Ackerland genutzt.
Das Gelände ist in südwestlicher Richtung ca. 8 -12% geneigt.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bestand, der Bedarf, die Topografie und die Wünsche der Grundstückseigentümer bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als " Allgemeines Wohngebiet " bzw. eingeschränktes Dorfgebiet mit der Geschoßzahl " II mHB " d.h., bergseitig eingeschossig mit talseits ein größtenteils freiliegendes Untergeschoß.
Im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine zweigeschossige Baufläche als eingeschränktes Dorfgebiet 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 25 - 35° vor - gesehen.
Die geplante max.Gebäudehöhe ist abgestimmt auf die beabsichtigte Nutzung.

8. PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

Das geplante Baugebiet soll mit Laubbäumen und Feldgehölzen bepflanzt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan sind Fest - setzungen bezüglich der Bepflanzung und Unterhaltung vor - gesehen, die gewährleisten, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.

9. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

9.1 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über ein neu zu bauendes Verkehrsnetz, welches in die Waldenserstraße einmündet, erschlossen.

9.2 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 8 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Weitere Parkmöglichkeiten bieten die 6,50 m breiten Verkehrsflächen, es ist ein einseitiges Parken möglich.

9.3 Kanalisation

Die Entwässerung ist mit Anschluß an die bestehende Leitung in der Waldenserstr. sicherzustellen.
Die Fläche ist im " Allgemeinen Kanalplan " enthalten.

9.4 Wasserversorgung

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

Druckverhältnisse :

Geländehöhe ca.	= ca. 222,5 - 231,5	m ü.NN
Sickerhöhe des Hochbehälters Großvillars	= ca. 249,54	m ü. NN

9.5 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach Ausbau des Leitungsnetzes sicherzustellen.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung setzt eine bodenordnende Maßnahme voraus, die Gemeine beabsichtigt ein "gesetzliches Umlegungsverfahren".

11. PLANUNGSSTATISTIK

11.1 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs :	ca. 1,84 ha =	100,0 %
Verkehrsfläche u. öffentl. Grünfläche:	ca. 0,29 ha =	15,8 %
Nettobauland :	ca. 1,55 ha =	84,2 %

11.2 Mögliche Nutzung

1 Bauplatz als Erweiterungsfläche des Weinbaubetriebs

23 Bauplätze ca. 30 Einfam. Wohnungen

30 Wohnungen ca.2,5 Einw. ergibt ca. 75 Einw.

entspricht einer Wohndichte von ca. 41 Einw. / ha Bruttobauland.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen-und Wegebau	ca.	DM	300.000.--
Kanalisation	ca.	DM	180.000.--
Wasserversorgung	ca.	DM	80.000.--
Öffentliche Bepflanzung	ca.	DM	40.000.--
insgesamt (geschätzt)	ca.	DM	600.000.--

13. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

13.1 Landratsamt Karlsruhe

Baurechtsamt vom 10.12.1987
AZ VII. 211

13.11 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des südlich und östlich angrenzenden Bebauungsplangebietes "Klott" wurde auf Wunsch des Landwirtschaftsamtes Bruchsal eine Teilfläche als MD/e ausgewiesen, ansonsten ein WA. Aber auch im MD/e Bereich des Gebietes "Klott" hat sich vorwiegend eine reine Wohnbebauung entwickelt. Deshalb soll der entsprechende Teil des Baugebietes "Altes Haus" ebenfalls als WA ausgewiesen werden. Mit Rücksicht auf den nördlich angrenzenden Weinbaubetrieb Vincon und dessen Erweiterungsflächen, sowie einen an der Heilbronner Straße liegenden Betrieb mit Intensivviehhaltung, soll im nord-westlich gelegenen Teil des Baugebietes MD/e festgesetzt werden.
Dadurch wird erreicht, daß das im südöstlich festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA von den oben genannten Betrieben einen Abstand von mind. 50 m hat. Um das allgemeine Wohngebiet möglichst wenig durch Immissionen zu belasten, wurde Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung MD/e festgesetzt. Betriebe mit Intensivhaltung und die Errichtung von Futtersilos sind demnach nicht zulässig. Siehe Ziffer 1.101 b.
Von dem angrenzenden reinen Weinbaubetrieb Vincon sind keinerlei Immissionen zu erwarten.

13.12 Maß der baulichen Nutzung

Der Empfehlung des Landratsamts, die Festsetzung nach Ziffer 1.102 II mHB zu konkretisieren, wurde entsprochen. Die Festsetzung wurde in II (I + IU) geändert.

13.13 Dachform und Dachneigung

Die Einschränkung in Ziffer 2.11 "Flachdächer sind nur erdüberdeckt zulässig" wird gestrichen. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

13.14 Firsthöhe

Nach Anregung des Landratsamts wird die Festlegung der Firsthöhe geändert. Die maximale Firsthöhe wird auf die EFH bezogen.

13.15 Gestaltungsfestsetzung (Ergänzungen zu Ziff. 6 u. 7 der Begründung)

- Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen (First- und Traufhöhe) wurden die topographischen Verhältnisse zugrunde gelegt. Danach ergibt sich bergseits eine eingeschossige und talseits eine zweigeschossige Bebauung (freiliegendes) Untergeschoss. Um die talseitige Fassade besser zu gliedern, ist das freiliegende Untergeschoss gegenüber dem Erdgeschoß nach Ziffer 2.18 farblich dunkel abzusetzen.

- Durch die Einschränkungen nach Ziffer 2.17 sollen durchgehende Dachaufbauten verhindert werden. Allzu große Dachaufbauten ließen die einzelnen Baukörper, insbesondere talseitig, zu wuchtig erscheinen.

- Bei der Festsetzung der Firstrichtung wurden die topographischen Gegebenheiten, sowie die Gebäudestellungen des angrenzenden Baugebiets Klott berücksichtigt. Durch das Drehen einzelner Firstrichtungen soll eine gewisse Auflockerung der Bebauung und Dachlandschaft erreicht werden.

- Tote Einfriedigungen sind zulässig. Ihre Höhen werden jedoch aus gestalterischen Gründen in Ziffer 2.21 und 2.23 begrenzt. Stützmauern sind bei Höhenunterschieden zwischen Gelände und Straßenflächen von mehr als 2,0 m bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen.

13.16 Lebende Einfriedigungen

Höhe und Abstand zu den Grenzen von lebenden Einfriedigungen werden durch das Nachbarrecht geregelt. Ziffer 4.7 Textteil.

13.17 Außenantennen

Die Deutsche Bundespost macht über die Anschlußmöglichkeit an Gemeinschaftsantennenanlagen keine verbindlichen Aussagen. Dadurch wird die Festsetzung unter 2.3 modifiziert: Pro Gebäude ist max. nur eine Außenantenne zulässig.

13.2 Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Weinbaubetrieb Vincon hat der Gemeinde seine Erweiterungswünsche vorgelegt. Um eine angemessene Erweiterung zu sichern, sollen die Baugrenzen im Bereich des Flst. 9910 geändert werden. Daher ist es notwendig, den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu erweitern.

13.3 EVS Enzberg vom 30.10.1987

Der Anregung, die versetzt im Straßenraum geplanten Bäume aus Gründen der besseren Kabelführung auf einer Straßenseite festzusetzen, wird entsprochen. Die Standorte werden neu festgelegt.

13.4 Landesdenkmalamt Außenstelle Karlsruhe

vom 9.12.1987 Az.: 12/Va/Ma (2651)

Der Anregung des Landesdenkmalamts, Flurdenkmale zu erhalten und die archäologische Funde anzuzeigen, wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Textteil des Bebauungsplans nachgekommen.

13.5 PLANUNGSSTATISTIK ERGÄNZT AUFGRUND GEÄNDERTEM GELTUNGSBEREICH

13.51 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 1,96 ha	=	100,0 %
Verkehrsflächen und öffent. Grünflächen:	ca. 0,29 ha	=	14,8 %
Nettobauland:	ca. 1,67 ha	=	85,2 %

13.52 Mögliche Nutzung

Bauplätze als Erweiterungsflächen des Weinbaubetriebs

23 Bauplätze ca. 30 Einfam. Wohnungen

30 Wohnungen ca. 2,5 Einwohner ergibt ca. 75 Einw.

entspricht einer Wohndichte von ca. 39 Einw./ha Bruttobauland.

14. UMWELTVORSORGE

14.1 Naturhaushalt/Schonung von Freiflächen

Die Planung ist begleitet von dem Willen, den Eingriff in die Landschaft und damit in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, und durch Ersatzmaßnahmen möglichst auszugleichen. Im Einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Festsetzungen Ausdruck dieses Planungsgrundsatzes.

- Flächensparende Verkehrserschließung

  durch Mischflächen

- Gestaltung der Außenanlagen

  Es sind für Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

- Pflanzgebote/Außenwandbegrünung

  Als Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung und als Ausgleichsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote als Festsetzung geplant (Ziff. 3.1 Textteil).

- Verkehrsgrünflächen - Natürliche Vegetation -

  Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden.

- Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

  Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, entsprechend den Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- Drain - Grundwasser

  Sollte Grundwasser angeschnitten werden, so ist dies dem Naturhaushalt zu erhalten und darf nicht abgeleitet werden. Drainwasser darf nicht der Ortskanalisation zugeleitet werden, sondern nur natürlichen Gewässern.

14.2 Auswirkung auf Grund und Boden

(Bodenschutz n. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Topographie und den städtebaulichen Belangen wurde die vorgesehene Nutzung der geplanten Wohnbauflächen konzipiert.
Die Lage des Baugebiets, sowie die topographischen Gegebenheiten bedingen eine eingeschränkte II geschossige (I + IU) offene Bauweise. Lediglich im Bereich der Erweiterungsflächen des Weinbaubetriebs Vincon ist eine II geschossige zulässig.
Die überbaubare Grundfläche von max. 40 % der Grundstücksflächen schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen. Durch dieses Verhältnis, sowie durch die festgesetzte offene Bauweise, entsteht ein relativ aufgelockert bebauter Ortsrand mit relativ großen unbebauten Flächen.

Die erreichbare Wohndichte beträgt bei Annahme von 2,5 Einwohner pro Wohnung ca. 39 Einwohner pro Hektar Bruttobauland, bzw. ca. 45 Einwohner pro Hektar bezogen auf die Nettobaufläche.
Der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 (5) Satz 3 aufgestellte Planungsgrundsatz mit dem "Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen" ist bei der Bebauungsplanung "Altes Haus" berücksichtigt.

15. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde

Um die Entwässerung der Grundstücke zu gewährleisten, ist es notwendig, entlang den südlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke 4, 5, 18 u. 19, Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde vorzusehen.