

G E M E I N D E O B E R D E R D I N G E N
O R T S T E I L O B E R D E R D I N G E N

B E G R Ü N D U N G

DES PLANENTWURFS § 9 (8) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GROSSER GÄNSBERG II"

AUFGESTELLT:

BIETIGHEIM-BISSINGEN, DEN 18.06.1993

a. L.

ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 11.03.1997 (ZIFF. 15.1-15.6 BEGRÜND.)
BIETIGHEIM-BISSINGEN, DEN 11.03.1997

ING.-BÜRO RAUSCHMAIER

a. L.

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 06.05.1997 (ZIFF. 15.7-15.10 BEGRÜND.)
BIETIGHEIM-BISSINGEN, DEN 06.05.1997

ING.-BÜRO RAUSCHMAIER

a. L.

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 01.07.1997 (ZIFF. 16 BEGRÜND.)
BIETIGHEIM-BISSINGEN, DEN 01.07.1997

ING.-BÜRO RAUSCHMAIER

a. L.

1. LAGE IM ORT UND GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 4,4 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberderdingen. Sein Geltungsbereich grenzt im Norden an die "Karl-Fischer-Straße" und im Westen an das bestehende Baugebiet "Großer Gänsberg I" an. Im Süden verläuft in einem Abstand von ca. 100 - 140 m die Sternenfelser Straße (L 1103) und im Osten grenzt das Baugebiet "Sonnenhalde" an.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Entwicklung der Gemeinde Oberderdingen, aber auch die Nachfrage nach Wohnbauflächen bedingen die Aufstellung des Bebauungsplans "Großer Gänsberg II". Nach dem Regionalplan ist Oberderdingen als Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich eingestuft.

Nachdem das bestehende, westlich angrenzende Wohngebiet "Großer Gänsberg I" bereits weitgehend überbaut ist, sollen mit dem geplanten Baugebiet "Großer Gänsberg II" für einen weiteren Teil der städtebaulichen Entwicklungsflächen die rechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Realisierung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Grundlagen sichern.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Fläche des Bebauungsplans ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Oberderdingen-Kürnbach" entwickelt, wo sie als Wohnbaufläche enthalten ist.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:

im Osten die Wohnbebauung "Beb. Plan Sonnenhalde".

im Norden direkt angrenzend landwirtschaftliche Flächen und in einem Abstand von ca. 100 - 150 m das Gewerbegebiet "Hagenfeld".

im Westen das z.T. bebaute Wohngebiet "Großer Gänsberg I" mit Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, Kirche) sowie Schulsportanlagen.

im Süden von Westen her ein Gewerbebetrieb (Lager, Armaturen), ein Weingut mit Abfüllanlage, ein Landhotel mit Gaststättenbetrieb und anschließend Wohnbebauung.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Grundstücke sind in privatem bzw. gemeindeeigenem Besitz und werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Lage zum Ortszentrum und zu den bestehenden und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie auch die Topografie sind günstig für die beabsichtigte Nutzung.

Die Fläche liegt auf einem Höhenrücken mit Hangkanten im Norden, Westen und Süden. Das Gelände ist in nördlicher bzw. südlicher Richtung jeweils um ca. 10 - 11 % geneigt, während es nach Westen lediglich um 6,5 % abfällt.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die städtebauliche Absicht, die Topografie und der Bedarf bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung. Aufgrund der exponierten Lage des Planbereichs für Wohnbebauung sollen in Anlehnung an die westlich angrenzende Wohnbebauung "Großer Gänsberg I" ebenfalls nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 34 m, (4 Reihenhäuser je 8,50 m Breite) errichtet werden.

Für den exponiert gelegenen Bereich oberhalb der Hangkante südwestlich der "Wohnstraße B" und südlich der "Wohnstraße D" (insgesamt 10 Bauplätze) sind je Einzelgebäude, bzw. je Doppelhaushälfte nur max. 2 Wohnungen aus Gründen der "Fernwirkung" dieses landschaftlich sensiblen Bereichs zulässig. (Höhenunterschied zwischen geplanter EFH der Wohngebäude und Hangkante ca. 4 - 5 m und Höhenunterschied geplante EFH und OK Sternenfelser Str. L 1103 ca. 18 - 22 m.)

Weitere Gründe für die Begrenzung der max. Wohneinheiten sind:

- a) Die Vermeidung einer allzu dichten Besiedlung, da Probleme bei der Ab- und Unterstellung von PKWs vorprogrammiert sind.
- b) Begrenzte Belastbarkeit der Verkehrsflächen.
- c) Anpassung an die westliche und östliche Nachbarschaft bzgl. Bebauung und Nutzung.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung, Traufhöhen, Firsthöhen, Dachaufbauten

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Topografie, die städtebauliche Konzeption und bei der eingeschossigen Bebauung die Absicht, auch im Dachgeschoß Wohnraum zu ermöglichen.

Die Gebäudestellung und die geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen garantieren ein städtebaulich aufgelockertes Ortsbild.

Die Traufhöhen sind so festgesetzt, daß bei der eingeschossigen Bebauung auf relativ ebener Fläche ein Kniestock von ca. 1,0 m möglich ist und bei den Gebäuden mit einem teilweise talseitig freien Untergeschoß (im südl. Bereich des Plangebiets) ein Kniestock von ca. 0,50 m möglich ist.

Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung von gestalterischen Auflagen zulässig.

Außerdem wurden zusätzlich max. Firsthöhen festgesetzt, welche sich auf die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen beziehen.

8. ERSCHLIESSUNG/VERSORGUNG/ENTSORGUNG

8.1 Verkehrerschließung

8.1.1 Fahrverkehr

Das geplante Baugebiet wird über eine neu zu bauende Wohnsammelstraße erschlossen, welche von Westen her über das bestehende Baugebiet "Großer Gänsberg I" jeweils in Verlängerung der bestehenden Straßenanschlüsse "Trollingerweg" (nördlich) und "Lembergerweg" (südlich) als "Wohnstraße A und B" an die bestehende Straße "Am Gänsberg" angebunden wird und welche im Nordwesten durch die Anbindung der projektierten "Wohnstraße E" an die Straße "An der Hessel" einen weiteren Anschluß an das bestehende Straßennetz erhält. Ein Verkehrsanschluß der "Wohnstraße A" im Osten an die bestehende "Karl-Fischer-Straße" ist nicht vorgesehen. Der im Plan eingezeichnete Fußweg von 3,50 m Breite ist nur für den Notfall als Durchfahrt gedacht.

Die "Wohnstraße A" und die "Wohnstraße B" (Breite jeweils 6,50 m) werden beide über einen sog. "Kreisel" (ϕ 18 m) durch die ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufende "Wohnstraße C" (Breite ebenfalls 6,50 m) miteinander verbunden. Die "Wohnstraße C" biegt in ihrem weiteren, südlichen Verlauf als "Wohnstraße D" (Breite 5,50 m) nach Osten in Richtung "Sonnenhalde" ab, an die sie über eine Fahrbahnverengung mit Anrampung angeschlossen wird.

Die Straßen innerhalb des Wohngebiets sind so konzipiert, daß sich eine verkehrsberuhigende Verkehrsregelung empfiehlt und ohne Zwangsmaßnahmen einstellen wird.

Sämtliche Wohnstraßen und Anliegerwege des Plangebiets werden als sogenannte "Mischflächen" ausgebaut.

8.1.2 Ruhender Verkehr

a) Parkplätze

Im Bereich des Plangebiets sind ca. 19 Parkplätze geplant. Innerhalb des Wohngebiets erlauben die 6,50 m breiten Straßen längs der Fahrbahn ein einseitiges Parken, ohne besondere Ausweisung der Parkierungsstandorte.

Nach den gemachten Erfahrungen bei geometrisch ähnlich konzipierten Verkehrsflächen wird überwiegend zwischen den Baumstandorten geparkt.

b) Erhöhung der Zahl der Stellplätze - Ziff. 2.5 Textteil -

Die öffentl. Straßen und Wege im Plangebiet werden als Mischverkehrsanlagen hergestellt. Auch prägen mehrere Anlieger- und Stichwege das von seiner Grundkonzeption als "verkehrsberuhigt" geplante Baugebiet.

Eine Vielzahl von auf öffentl. Flächen abgestellten bzw. geparkten Fahrzeugen wird im Hinblick auf die multifunktionale Nutzung der Verkehrsanlagen nicht gewünscht.

Städtebaulich angestrebt wird mit dem auf einem Höhenrücken in der Landschaft deutlich erkennbaren Baugebiet eine angemessene Verdichtung, ohne jedoch auch für Mehrfamilienhäuser Standort zu sein. Im Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen soll mit der Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf 1,5 pro WE eine solch städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung so weit als möglich verhindert werden.

8.13 Fußgängererschließung

Innerhalb des Wohngebiets sind die Gehflächen nicht getrennt von den Fahrverkehrsflächen trassiert. Die beiden Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrverkehr) sollen sich auf einer gemeinsamen Fläche arrangieren (Multifunktionale Verkehrsfläche).

Eine Fußwegverbindung ist in nordöstlicher Richtung zur "Karl-Fischer-Straße" in Verlängerung der "Wohnstraße A" vorgesehen (Fußweg I).

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein separater Fußweg (Fußweg II, Breite 3,0 m) geplant, der von der "Wohnstraße D" entlang der Hangkante nach Westen führt und über den bestehenden Fußweg zwischen den Gebäuden Sternenfelsers Straße 27 und 29 an die Sternenfelsers Straße angeschlossen ist, wodurch eine kurze Fußgänger Verbindung zur Ortsmitte erreicht wird.

8.2 Kanalisation

Der überwiegende Teil der Flächen des Planbereichs kann über neu zu bauende Kanalleitungen mit Anschluß an die bestehenden Leitungen in der Straße "An der Hessel" in Richtung Baugebiet "Hagenfeld" entwässert werden; ausgenommen sind einige Bauplätze im südlichen Planbereich, welche wegen der vorgegebenen Topografie in östlicher Richtung in den bestehenden Kanal in der Sonnenhalde entwässert werden müssen.

8.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist nach Erweiterung des Leitungsnetzes innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans druck- und mengenmäßig sicherzustellen. (Höhenlage "GROSSER GÄNSBERG II" 204 - 216 m ü NN)

Wasserspiegellage Hochbehälter "Hagenrain" 245 m ü NN.

Aus Gründen des Feuerschutzes sind die Leitungen mit mindestens DN 100 geplant.

8.4 Elektrizitätsversorgung

Die EVS ist Versorgungsträger und kann über ein auszubauendes Netz die Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellen.

8.5 Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen

Aufgrund der Nähe der bestehenden Ortslage erübrigen sich besondere Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

9. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung soll in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, BEDINGT DURCH DIE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(Begründung zu Ziff. 1.12 des Textteils)

- a) Da die Böschungsflächen zugleich als Bauland entsprechend § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausgewiesen sind, kann diese Fläche bei der Berechnung der Grund- und Geschoßfläche in Anrechnung gebracht werden.

- b) Bei der Überbauung der Grundstücke entfallen die Böschungen zum Teil:

z.B. bei talseitigen Böschungen, sofern das Wohngebäude mit der Fußbodenhöhe auf Straßenniveau erstellt wird, wird die Böschung durch Auffüllung zwischen Straße und Wohngebäude entfallen;

z.B. bei bergseitigen Böschungen.

Durch die Anlage von Garagen und Hauszugängen werden die Böschungen zum Teil entfallen bzw. für den Bau der Anlage in Anspruch genommen.

- c) Böschung als Abstandsfläche

Die Böschungsfläche dient als Abstandsfläche für die Wohngebäude bzw. als Stauraum vor Garagen oder als Abstandsfläche für Sichtschutzeinrichtungen.

- d) Böschungsfläche als Pflanzfläche

Die Fläche kann vom Eigentümer zur gärtnerischen Gestaltung seines Grundstücks und zur Abschirmung seines Wohnbereichs Verwendung finden.

11. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Mit Rücksicht auf die Landschaft und eine wohnumfeldfreundliche, landschaftsgerechte Gestaltung wurde der Erhaltung bestehender Bäume und der Neuanlage von Pflanzungen besondere Beachtung gewidmet.

Die grüngestalterischen Belange wurden in den Lageplan, in die Legende und in den Textteil (Ziff. 3) aufgenommen. Sie werden mit der Rechtskraft des Bebauungsplans rechtsverbindlich. Dadurch ist die Verwirklichung der Grünplanung gesichert.

12. PLANUNGSSTATISTIK

12.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereichs	ca.	4,40	ha
öffentl. und priv. Grünflächen	ca.	0,26	ha
<hr/>			
Bruttobauland	ca.	4,14	ha = 100 %
Verkehrsflächen, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen	ca.	0,70	ha = 16,9 %
<hr/>			
Nettobauland	ca.	3,44	ha = 83,1%

12.2 Nutzungsstatistik

ca. 64 Bauplätze eingeschossige Bebauung

Mögliche Wohnungen 64 x 1,4

= ca. 90 WE

Mögliche Einwohner 90 x 2,3

= ca. 207 EW

Wohndichte (bezogen auf Bruttofläche):

ca. 50 EW/ha

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen- und Wegebau

ca. DM 2.000.000,-

Kanalisation

ca. DM 750.000,-

Wasserversorgung

ca. DM 550.000,-

Öffentl. Bepflanzung

ca. DM 90.000,-

Insgesamt (geschätzt)

ca. DM 3.390.000

=====

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.

- Lebende Einfriedungen

Gegen die öffentlichen Flächen sind, abgesehen von 0,30 m hohen Einfassungen, Einfriedungen nur mittels Pflanzen zulässig.

- Erhalt bestehender Obstbäume und Gehölze (Pflanzbindung)

und damit Erhalt der natürlichen Vegetation und Verringerung der Flächenversiegelung.

- Pflanzgebote/Außenwandbegründung

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 § 9 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

(

(5) Satz 3
und Böden
bauungspla-

(

(

(

(5) Satz 3
und Böden
bauungspla-

(5) Satz 3
und Böden
bauungspla-

(5) Satz 3
und Böden
bauungspla-

(5) Satz 3
und Böden
bauungspla-

15. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 11.03.1997 UND 06.05.1997.

15.1 GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

13.09.1993

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, sind unter Ziff. 2.2.5 der textlichen Festsetzungen entsprechende Auflagen bezüglich der Gestaltung der Flächen für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten vorgesehen. Bezüglich der Befestigung untergeordneter Wege und Parkierungsflächen sowie der Gestaltung von Grünflächen ist unter Ziff. 4.7 des Textteils ein entsprechender Hinweis eingetragen.

15.2 LANDRATSAMT KARLSRUHE

24.08.1993

Dezernat II - Baurechtsamt -

1. Nebenanlagen:

Die Festsetzung Ziff. 1.5.1 Satz 2 des Textteils wurde wie folgt neu formuliert:

"Ausnahme: sind Garagen auf der unüberbaubaren Fläche dann zulässig, wenn ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche möglich und sinnvoll ist.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(Ziff. 1.6 Textteil)

Die Begründung wurde unter Ziff. 6 - Geplante bauliche Nutzung - bezüglich der besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt ergänzt:

Die Begrenzung der Wohneinheiten erfolgt lediglich in dem o.g. exponiert gelegenen Teil des Plangebiets direkt oberhalb der südwestlichen Hangkante aus Gründen der "Fernwirkung" dieses landschaftlich sensiblen Bereichs. (Höhenunterschied zwischen geplanter EFH der Wohngebäude und Hangkante ca. 4,0 - 5,0 m und Höhenunterschied geplante EFH und OK Sternenfelder Straße L 1103 ca. 13,0 - 22,0 m).

Weitere Gründe für die Begrenzung der max. Wohneinheiten sind:

- a) Die Vermeidung einer allzu dichten Besiedlung, da Probleme bei der Ab- und Unterstellung von Pkws vorprogrammiert sind.
- b) Begrenzte Belastbarkeit der Verkehrsflächen.
- c) Anpassung an die westliche und östliche Nachbarschaft bezüglich Bebauung und Nutzung.

3. Satz 2 der Ziff. 2.1.1 a), des Textteils mit dem Wortlaut
„Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen“
wurde ersatzlos gestrichen.

4. Die Festsetzung Ziff. 2.1.3 des Textteils - Dachaufbauten -
wurde überarbeitet und erhält folgenden neuen Text:
„Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf max. 2,40 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, max. 1,70 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,00 m messen.

5. Die Festsetzung Ziff. 2.1.4 des Textteils
- Dachausschnitte - wurde kürzer gefaßt und erhält folgenden Wortlaut:
„Dachausschnitte“ sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.“

6. Bei Ziff. 2.2.12 des Textteils - Tote Einfriedigungen -
wurde als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßen- bzw. Gehwegoberkante) festgesetzt.

7. Bei Ziff. 2.2.31 wurde als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und bei Ziff. 2.2.32 die Oberkante der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe des betreffenden Gebäudes festgesetzt.

8. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Bereich nördlich des Plangebiets bzw. östlich der „Aschingerhalle“ vorgesehen.

9. Die Baufenster wurden im Lageplan entsprechend dem Bestimmtheitsgrundsatz genau vermaßt.

10. Die Geschoßflächenzahl GFZ wurde wie im benachbarten Baugebiet „Großer Gänsberg I“ mit 0,5 festgesetzt und entsprechend § 20 Abs. 3 BauNVO im Textteil unter Ziff. 1.1.2 a) wie folgt ergänzt:
„Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).“

15.3 ENERGIEVERSORGUNG SCHWABEN AG

23.08.1993

1. Umspannstation

Die Stationsfläche wurde entsprechend den geforderten Abmessungen an dem von Ihnen bevorzugten „Standort a.)“ im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzt.

2. Leitungsrechte EVS

Nach einer Rückfrage bei der EVS vom Februar 1997 kann auf das Leitungsrecht zur Versorgung des Landhotels verzichtet werden.

Das weitere Leitungsrecht entlang der Ostgrenze der Flurstücke 9180/2 und 9192 zur Versorgung des Gebäudes 9 auf Flst. 9182/1 wurde im Lageplan eingetragen.

15.4 LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

12.08.1993

Hinweis Denkmalschutzgesetz

Der unter Ziff. 4.2 des Textteils bereits bestehende Hinweis über Bodendenkmale wurde entsprechend der Anregung aktualisiert bzw. ergänzt.

15.5 STAATLICHES VERMESSUNGSAMT KARLSRUHE

30.07.1993

Berichtigung des Grenzverlaufs am nordwestlichen Gebietsrand

Der Grenzverlauf der Flurstücke Nr. 9154 - 9161 am nordwestlichen Gebietsrand des Bebauungsplanentwurfs wurde entsprechend dem amtlichen Kartenwerk berichtigt.

15.6 STAATLICHES GESUNDHEITSAMT KARLSRUHE

29.07.1993

Alllasten verdächtige Flächen

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil unter Ziff. 4.6 aufgenommen.

I b Außenstelle Bruchsal1. Anlage von Mischflächen

Die aufgeführten Bedingungen für die Anlage von Mischflächen sind das Gebiet „Großer Gänsberg II“ betreffend weitgehend erfüllt.

2. Spielplatz für Kinder

Ein Kinderspielplatz im Gebiet wird nicht ausgewiesen. Stattdessen wird im Bereich der Aschingerhalle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Entfernung ca. 70 bis 80 m) ein Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen.

3. Anbindung der Wohnstraße C an die Straße „An der Hessel“

Das Planungsbüro wurde beauftragt, die straßenmäßige Anbindung des 2. Bauabschnittes an die Ortsstraße "An der Hessel" zu überarbeiten, wobei als Ziel die Wohnstraße "C" an die Ortsstraße "An der Hessel" separat angebunden werden soll.

(Siehe Ziff. 15.10.)

4. Notanschluß Sonnenhalde

Der Notanschluß für Fahrverkehr an der Sonnenhalde wird ohne Sperrpfosten, aber mit einer Anrampung ausgeführt und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugelassen.

**15.8 BEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
IM LANDKREIS KARLSRUHE, OBERFORSTRAT GERHARD STUMMER**

27.07.1993

Sparsamer Umgang mit der Fläche

Zu große Kreiselplatten (24 m Ø) bei Verkehrsgestaltung:

Durch die neue Verkehrskonzeption im nordwestlichen Teil des Plangebiets, ergeben sich auch Änderungen bezüglich der Kreiselplatten. Eine Kreiselplatte entfällt und die Kreiselplatte mit bisher 24 m Durchmesser wird auf 18 m Durchmesser reduziert.

15.9 ANREGUNGEN AUFGRUND DER BÜRGERBETEILIGUNG1. Anbindung der Wohnstraße C an die Straße „An der Hessel“

- Siehe Stellungnahme 15.7 Nr. 3 Anregungen Polizeipräsidium Karlsruhe -

2. Festlegung einer abweichenden Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise dahingehend festgelegt, daß die Gebäudelänge auf max. 34 m (4 Reihenhäuser je 8,50 m Breite) beschränkt wird. (Siehe Textteil Ziff. 1.2.2).

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Von den Möglichkeiten der neuen LBO wurde Gebrauch gemacht und aufgrund der Gesamtsituation im Plangebiet pro Wohninheit der Nachweis von 1,5 Stellplätzen gefordert. Im Textteil wurde unter Ziff. 2.5 eine entsprechende Festsetzung getroffen.

4. Reduzierung der Traufhöhe und Festsetzung einer Firsthöhe

Für den sensiblen und exponierten Hangkantenbereich mit seiner optischen Fernwirkung im Süden des Plangebiets wurde die Traufhöhe von bisher 3,50 m auf 3,20 m reduziert und die max. Firsthöhe für diesen Bereich auf 8,50 m festgesetzt, während im übrigen Planbereich eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgelegt wurde.

15.10 POLIZEIPRÄSIDIUM KARLSRUHE
I b Außenstelle Bruchsal

27.03.1997

Geänderte Erschließungskonzeption

Anschluß „Wohnstraße E“ an Ortsstraße „An der Hessel“

- Stellungnahme des Polizeipräsidiums Karlsruhe - Außenstelle Bruchsal - :

Die zusätzliche Erschließungsmöglichkeit entlastet die Straßen Trollingerweg und Lembergerweg und wird aus verkehrspolizeilicher Sicht begrüßt:

1. VERKEHRSERSCHLISSUNG

1.1 Anbindung „Wohnstraße E“
an Ortsstraße „An der Hessel“

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ändert sich die Erschließungskonzeption auf den neu vorgelegten Entwurf mit der Straße „E“ und der Anbindung dieser Straße „E“ an die Ortsstraße „An der Hessel“.

Die Planung ändert sich insoweit, als die Wohnstraße „C“ nicht mehr über den ursprünglich vorgesehenen kreisrunden Platz in der Wohnstraße „A“ nach Nordwesten durchgeführt wird. Stattdessen wird eine neue Wohnstraße „E“ an die Wohnstraße „A“ angebunden und in Richtung Westen ein Anliegerweg 1. Durch die Verschiebung der Straßenrassse in Richtung Nordosten kann somit das Gefälle der an die Ortsstraße „An der Hessel“ anzubindenden Wohnstraße „E“ auf bis zu 7,7 % heruntergedrückt werden.

Durch die Änderung der Erschließungskonzeption ändert sich die Einleitung der Baugrundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

16. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 01.07.1997

16.1 Eheleute Helmut und Elfi Fretz, Oberderdingen

Verbindung benachbarter Baufenster

Der Anregungen der Eheleute Fretz wird nachgekommen, in dem die Baufenster der beiden benachbarten Grundstücke entsprechend der Darstellung in Anlage 1 zur GR-Beilage 35/1997, GR-Sitzung vom 01.07.1997, miteinander verbunden werden.

Dadurch ist die gewünschte Planungsfreiheit für die Stellung des Hauptgebäudes und der Garage auf dem künftigen Baugrundstück gewährleistet.

16.2 Fachingenieurbüros der Erschließungsplanung

Fußweg II am südlichen Rand des Plangebietes

Geringfügige Änderung des Fußweges II in seiner Führung um Obstbäume zu erhalten.

Auch ist es nicht erforderlich, den Fußweg in einer Breite von 3,0 m zu bauen, es reicht 1,5 m. Der Fußweg in diesem Bereich unterscheidet sich vom Fußweg im 1. Bauabschnitt durch seine Randlage, d. h. südlich werden bedingt durch die Topographie keine privaten Grundstücke mehr erschlossen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die nur wenig veränderte Führung des Fußweges und durch seine geringere Breite nicht beeinträchtigt. Die vom Bebauungsplaner erarbeitete Variante vom 10.06.1997 wird in den Bebauungsplan übernommen.

16.3 LANDRATSAMT KARLSRUHE

05.06.1997

1. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (Begründung)

Die Begründung wird unter Ziff. 8.12 wie untenstehend ergänzt.

Die öff. Straßen und Wege im Plangebiet werden als Mischverkehrsanlagen hergestellt.

Eine Vielzahl von auf öff. Flächen abgestellten bzw. geparkten Fahrzeugen wird im Hinblick auf die multifunktionale Nutzung der Verkehrsanlagen nicht gewünscht.

Städtebaulich angestrebt wird mit dem auf einem Höhenrücken in der Landschaft deutlich erkennbaren Baugebiet eine angemessene Verdichtung, ohne jedoch auch für Mehrfamilienhäuser Standort zu sein. Im Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen soll mit der Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf 1,5 pro WE eine solch städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung so weit als möglich verhindert werden.

2. Erstellung eines Kinderspielplatzes

Auch die Frage des Spielplatzes wurde im seitherigen Verfahren bereits beraten. Der Gemeinderat hat sich für einen Standort am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Aschingerhalle entschieden. Dieser Standort ist vom südöstlichen Rand des 2. Bauabschnittes zwar bis zu 300 - 320 Meter entfernt. Ein Standort im Kern des Plangebietes wäre für die Grundstücke am südwestlichen Rand des 1. Bauabschnittes jedoch ebenfalls 250 - 300 m entfernt. Außerdem könnte ein Standort innerhalb des Plangebietes frühestens nach Erschließung des 2. BA eingerichtet werden.

Ebenfalls sprechen Kostengründe für einen Spielplatz am von der Gemeinde vorgesehen Standort.

