

GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL FLEHINGEN

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 a (6) BBauG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTER SPORTPLATZ"

Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken u. Gemeinde-
ratsbeschluß
(Ziff. 13 Begründ.)
Bietlghelm / Biss., 21.4.81
Ing. Büro A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt :
Bietlghelm / Biss., 14.4.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



1. ALLGEMEINES

Nach dem Bau des zweiten Sportplatzes im " Sport - Freizeitzentrum - In den Seegärten " kann der z.Zt. noch von FC Flehingen genutzte Sportplatz an der Eigenmannstraße aufgegeben werden und als Bauland erschlossen werden.

Schon im Bebauungsplan " Hinter der Kirche " wurde der Sportplatz aufgehoben und auf dessen Fläche Bauland bzw. ein Spielplatz ausgewiesen.

Der geplante Spielplatz ist heute ebenfalls nicht mehr erforderlich, da in geringer Entfernung bei der " Samuel - Friedrich - Sauter Schule " ein großer Spielplatz in der Zwischenzeit angelegt wurde.

Die nach dem Bebauungsplan " Hinter der Kirche " geplanten Bauflächen würden ca. 10 sehr große Bauplätze ergeben.

Aufgrund der sehr starken Nachfrage muss auch dieser Bereich umgeplant werden, so daß mehrere mittelgroße Bauplätze möglich sind.

Mit dem Bebauungsplan " Alter Sportplatz " soll eine Teilfläche des vom 24.5. 1987 genehmigten Bebauungsplans " Hinter der Kirche " geändert werden.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist als Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich im Regionalplan ausgewiesen.

Der Ortsteil Flehingen ist ein Teilort mit Eigenentwicklung, über 30 Flehinger Bürger bewerben sich z.Zt. um einen Bauplatz in ihrem Ortsteil.

Bei der nach § 2 a vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung, die am 13.3.1980 durchgeführt wurde, waren weitere ernsthaft interessierte, vor allem aus dem Ortsteil Flehingen anwesend.

Die Gemeinde will der Nachfrage nach Bauland gerecht werden und rasch realisierbare Flächen erschließen, so im Ortsteil Flehingen das Gebiet " Alter Sportplatz ".

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" ist in dem z.Zt. im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach als bestehendes "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, da es in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hinter der Kirche" (gen. v. 24.5.1987) bereits enthalten ist.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans "ALTER SPORTPLATZ"

Im Westen	- Allgemeines Wohngebiet u. Dorfgebiet -
Im Norden	- Landwirtschaftliche Flächen -
Im Osten	- Allgemeines Wohngebiet -
Im Süden	- Allgemeines Wohngebiet -

Die Nutzungen sind aufeinander abgestimmt, so daß bei ordentlicher Bewirtschaftung und Nutzung der Grundstücke keine unzulässige gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen zu befürchten ist.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Fläche ist mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 8082 im Gemeindebesitz. Das ursprünglich in südlicher Richtung ca. 5 - 6 % geneigte Gelände wurde bei der Anlage des Sportplatzes fast eben profiliert, (nördl. eingeschnitten und südlich aufgeschüttet).

Nach der Planung soll das Gelände annähernd in seine ursprüngliche Form zurückgeführt werden. Die Höhenlage der Verkehrsflächen sind entsprechend fixiert.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die topografische Lage, die benachbarte Bebauung sowie die Wünsche der Bauplatzinteressenten bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" mit den Geschözzahlen I bzw. I+D als Höchstgrenze.

Als Bauweise ist "offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig" vorgesehen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die angrenzenden Nutzungen und tragen der ländlichen Struktur von Flehingen Rechnung.

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von $30 \pm 3^\circ$ und in Teilbereichen wahlweise Walmdächer mit einer Neigung von $24 \pm 3^\circ$ vorgesehen.

Mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe ist einerseits das Gelände und andererseits die geforderte Ausnutzung berücksichtigt.

8. PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

Das geplante Baugebiet soll mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan sind Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Unterhaltung vorgesehen, die gewährleisten, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.

Neben den Flächen mit Pflanzgebot ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

9. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

9.1 Verkehrserschließung

Die westlich und östlich bestehende Eigenmannstraße soll verbunden werden. Die Verbindung ist bewußt abgewinkelt trassiert, um ein zu schnelles Durchfahren zu verhindern. Auch die eng trassierten Richtungswechsel sollen eine verkehrsberuhigende Erschließung garantieren.

Neben der verlängerten Eigenmannstraße sollen drei Stichstraßen sowie die Verbindung zur "Adelbert - Stifter - Str." die Verkehrserschließung ermöglichen.

Für den Fußgänger ist entlang den durchgehenden Straßen ein Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Die Stichstraßen sind 4,50 m breit geplant und sollen sowohl dem Fußgänger, als auch dem Fahrzeugfahrer gleichberechtigt zur Verfügung gestellt werden.

Mit Rücksicht auf die öffentliche Parkierung ist der Querschnitt der Eigenmannstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m geplant und sind im Bereich die Wendeflächen am Ende der Stichstraßen, öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Für den privaten Zweck sind auf den einzelnen Baugrundstücken, die alle direkt zu erreichen sind genügend private Stellflächen bzw. Garagen möglich.

9.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist über neu zu bauende Kanalleitungen mit Anschluß an die bestehenden Leitungen östlich, westlich und südlich des Plangebiets sicherzustellen.

9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist nach Erweiterung des Leitungsnetzes innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gesichert.

9.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach Ausbau des Leitungsnetzes sicherzustellen.

9.5 Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Spielplätze ausgewiesen. Durch die Nähe des bestehenden öffentlichen Spielplatzes bei der "Samuel - Friedrich - Sauter Schule" sind für die schulpflichtigen Kinder genügend Möglichkeiten gegeben. Für die Kleinkinder kann bei den verhältnismäßig großen Grundstücken und der vorgesehenen lockeren Bebauung auf den einzelnen Baugrundstücken genügend Freifläche und Spielfläche zur Verfügung gestellt werden.

10. BODENORDNUNG

Die Gemeinde ist Eigentümer der Flurstücke 7900/1 u. 8083.
Die Neuvermessung soll zusammen mit dem Flurstück 8082 in
einem "Freiwilligen Umlegungsverfahren" erfolgen.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs ;	ca.	1,68	ha
Verkehrsflächen ;	ca.	0,27	ha
Nettobauland ;	ca.	1,41	ha
Bauplätze ;	ca.	22	Stück
Mögliche Wohnungen ;	ca.	22	Wohnungen
Mögliche Einwohner ;	ca.	60	Einwohner
Bruttowohndichte ;	ca.	36	Einw./ha.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen - u .Wegebau	ca.	DM	380.000.---
Kanalisation	ca.	DM	100.000.---
Wasserversorgung	ca.	DM	60.000.---
Öffentliche Bepflanzung	ca.	DM	20.000.---
Insgesamt (geschätzt)	ca.	DM	560.000.---

13. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN u. BEDENKEN und GEMEINDERATSBESCHLUSS

13.1 Anregung Polizeipräsidium, Karlsruhe

13.11 Breite der Wohnstrassen

Die Breite der Wohnstraßen " A - C " wurde entsprechend der Anregung mit 5,0 m festgelegt.

13.12 Stauraum vor Garagen

Der Anregung wurde entsprochen. In den Textteil wurde die Ziff. 1,32 eingefügt, die besagt, daß der Stauraum vor den Garagen 5,0 m tief sein muss.

13.13 Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich

Die Sichtverhältnisse an den in die " verl. Elgenmann - straße " einmündenden Straßen wurde überprüft und ein Mindestsichtfeld von 3,00 / 50,0 m zugrunde gelegt.

Die nach dieser Vorgabe erforderlichen Sichtflächen auf privater Grundstücksfläche wurden in den Lageplan eingetragen. Die Nutzung dieser Fläche ist im Textteil Ziff. 1,7 geregelt.

13.2 Anregung Badenwerk AG

Die Fläche für die Transformatorenstation wurde in den Lageplan und in den Textteil Ziff. 1,6 aufgenommen.

Die Festsetzung, daß das Niederspannungsstromversorgungsnetz unterirdisch verlegt werden muss, ist im Textteil Ziff. 2,2 bereits festgelegt.

13.3 Anregung Landratsamt, Karlsruhe / Baurechtsamt v. 7.10.1980

13.31 (Ziff. 1.1b)

Die Geschößflächenzahlen wurden geändert und für das Bauquartier mit II (I + D) - Bebauung in 0,6 GFZ, für das Bauquartier mit I-geschossiger Bebauung nördlich der Eigenmannstraße auf 0,5 GFZ festgelegt.

13.32 (Ziff. 1.1 c)

Der Anregung wird stattgegeben. Um das im Dach - geschoß mögliche "anrechenbare Vollgeschoß" (I+D) auch bei Dachneigungen kleiner als 33° zu ermöglichen, wurde die in Ziff. 2.16 getroffene Gebäudehöhe für die Geschößzahl II (I+D) mit max. 4,80 m festgelegt.

13.33 (Ziff. 1.2)

Der Anregung bezüglich der gestalterischen Anpassung bei Doppelhäuser und Grenzgaragen wurde entsprochen, in dem Textteil wurde Ziff. 2.18 aufgenommen.

13.34 (Ziff. 1.3)

Der Lageplan wurde ergänzt. Für bestimmte Grundstücke soll eine wahlweise Gebäudestellung und Firstrichtung möglich sein.

Mit der variablen Festsetzung soll die städtebauliche Gestaltung aufgelockert und die "Dachlandschaft" des Baugebietes gegliedert werden.

13.35 (Ziff. 2.11 a)

Der Anregung wurde entsprochen, in den Textteil wurde die Ziff. 2.18 aufgenommen.

13.36 (Ziff. 2.11 b)

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Text Ziff. 2.11 b und 2.12 b ergänzt.

Garagen sind nur unter dem Dach des Wohngebäudes bei Einhaltung des Grenzabstandes zulässig.

Für Garagen unter dem Dach des Wohngebäudes ist die max. Dachneigung die des Wohngebäudes.

13.37 (Ziff. 2.12 a)

Die festgelegten Dachneigungen wurden entsprechend der Anregung als " von - bis - Werte " festgelegt.
(anstatt $30 \pm 3^\circ$ neu $27 - 33^\circ$)

13.38 (Ziff. 2.12 b)

Der Text Ziff. 2.12 b wurde ergänzt und somit der Anregung entsprochen.

13.39 (Ziff. 2.15)

siehe 13.34 der Begründung.

13.40 (Ziff. 2.16)

Der vorgesehene Text wurde überprüft und als eindeutig festgestellt.

13.41 (Zeichnerische Festsetzungen)

Der Lageplan und die Legende wurden entsprechend der Anregung ergänzt.