

KREIS KARLSRUHE

ANLAGE 2

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GROSSER GÄNSBERG, 2. BA/ Doppelwohngebäude an der Sonnenhalde“

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 03.07.2000/kah



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON 07142-9532-0

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Zuge des gesetzlichen Baulandumlegungsverfahrens Großer Gänsberg II sind die vier Baugrundstücke Flst. Nr. 6097 bis 6100 südlich des Traminerweges, bzw. der Sonnenhalde der Firma GWB, Oberderdingen zugeteilt worden. Die Zuteilung von zwei dieser vier Grundstücke kam durch eine Tauschvereinbarung mit der Gemeinde Oberderdingen zustande. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Großer Gänsberg II“ weist jeweils zusammenhängende Baufenster für die Grundstücke Flst. 6097 und 6098 sowie die Grundstücke Flst. 6099 und 6100 aus. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Baugebiet sowohl Einzelhäuser, als auch Doppelwohngebäude sowie Reihenhäuser zulässig. Die GWB hat mit Schreiben vom 30.04.1999 der Gemeinde eine Plankonzeption zur Bebauung der Grundstücke mit insgesamt 3 Doppelwohngebäuden mit dazugehörigen Garagen und Carports übergeben. Die vorgelegte Plankonzeption ist großzügiger und sieht für die vier Baugrundstücke insgesamt nur 3 Doppelwohngebäude vor. Die städtebaulichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sind gering. Zur Realisierung dieser Planung ist jedoch eine Bebauungsplanänderung oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Da ein Durchführungsvertrag vorliegt, soll zur Realisierung der Planungen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, der die notwendigen Änderungen enthält.

3. INHALT DER PLANUNG

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Großer Gänsberg II“ wurden weitgehend übernommen und nur dort angepasst, wo es die geänderten Rechtsgrundlagen oder die tatsächlichen Planungen erforderten. Insbesondere wurden die Baugrenzen entsprechend ausgebildet und die Leitungsrechte, soweit erforderlich ergänzt. Die Geschossflächenzahl konnte entfallen um den Verwaltungsaufwand zu verringern.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Flächen sind in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gemischte Bauflächen enthalten, dies wird anlässlich der nächsten Fortschreibung korrigiert. Weitere übergeordnete Festsetzungen existieren nicht.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist vollständig innerhalb des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Großer Gänsberg II“. Nordwestlich und westlich grenzt der gleiche Bebauungsplan an. Südlich sind die Flächen dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und durch den Bebauungsplanvorentwurf „Sternenfelder Straße“ erfasst. Östlich und Nordöstlich grenzt der seit dem 06.02.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sonnenhalde“ an.

6. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt nur die entsprechenden Flurstücksteile und einen schmalen Streifen des Traminerweges.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Planungen verursachen keine zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt, da die überbaubaren Flächen von 68 m Länge auf 60 m zurückgenommen werden und auch sonst keine Nutzungen zulässig sind, die nicht bereits zulässig gewesen wären.

Alllasten sind keine bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist über den Traminerweg, bzw. die Sonnenhalde gesichert, hier liegen auch die entsprechenden Leitungen. Das für die zusätzlichen Hausanschlüsse erforderliche Leitungsrecht wurde ebenso übernommen, wie das bereits bestehende am östlichen Rand.

8.2 BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen müssen die Flurstücke neu aufgeteilt werden.

9. FINANZIERUNG

Zusätzliche Finanzmittel für die Erschließungsmaßnahmen sind nur in geringem Umfang für weitere Hausanschlüsse erforderlich.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 1940 m ²
Verkehrsflächen	ca. 40 m ²
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	ca. 1900 m ²