


GEMEINDE OBERDERDINGEN
ORTSTEIL FLEHINGEN
LANDKREIS KARLSRUHE


B E G R Ü N D U N G D E S P L A N E N T W U R F S § 2 a (6) B B a u G

Z U M B E B A U U N G S P L A N " H I N T E R M B E R G I I "


Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken u. Gemeinderats-
beschluß vom 12.05.1986
(Ziff. 13 Begründung)
Bietigheim-Biss., 12.5.1986
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken u. Gemeinderats-
beschluß vom 7.7.1986
(Ziff. 1.4 Begründung)
Bietigheim-Biss., 7.7.1986
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Aufgestellt :
Bietigheim-Biss., 22.7.1985
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen
u. Bedenken des Landratsamt
Karlsruhe vom 29.10. 1986
(Ziff. 15 Begründung)
Bietigheim-Biss., 20.10.1986
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Alfred Rauschmaier
Dipl.-Ing. (FH)
Besid. v. öffentl. best. Ingenieur
für Vermessungstechnik
7120 Bietigheim-Bissingen
Tannenbergsr. 43, Tel. 6991

1. ALLGEMEINES

Das Baugebiet HINTERM BERG war in die Flurbereinigung Flehingen einbezogen. Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgten in diesem Verfahren. Die Bebauung des Gebietes war aufgrund eines städtebaulichen Vorentwurfes vorgesehen, der die Erschließung in zwei Abschnitten vorsah.

Der 1. Abschnitt wurde gem. des am 06.08.79 genehmigten Bebauungsplanes HINTERM BERG I erschlossen. Die Bebauung dieses Teilbereiches beträgt zum jetzigen Zeitpunkt zwischen 70 - 80 %.

Die Verkehrserschließung, die städtebauliche Konzeption, aber auch die verhältnismäßig großen Bauplätze bedingen eine Überarbeitung der Planung.

Der Geltungsbereich der Neubearbeitung erstreckt sich auf den als 2. Bauabschnitt gekennzeichneten Teil des städtebaulichen Vorentwurfes.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist ein Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich. Die Nachfrage nach Bauland ist in Oberderdingen groß. Über 20 Derdinger Bürger bewerben sich z. Zt. um einen Bauplatz, sie stehen schon längere Zeit auf der sogenannten Warteliste. Um der Nachfrage nachzukommen, soll der zweite Abschnitt des Wohngebiets "Hinterm Berg" erschlossen werden.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Fläche des Bebauungsplans ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Oberderdingen-Kürnbach" entwickelt.

Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:

im Westen Allgemeines Wohngebiet

im Norden Die Bahnlinie Karlsruhe / Eppingen / Heilbronn und nördlich davon Dorfgebiet

im Osten Dorfgebiet (2 Anwesen) und Landw. Flächen

im Süden Die Bundesstraße B 293 und südl. davon Landw. Flächen

Die beiden angrenzenden Verkehrsanlagen, - Bundesstraße und Bahnlinie - werden aufgrund ihrer Einschnittslage das Baugebiet nichts unzulässig stark beeinträchtigen.

Auch von den übrigen angrenzenden Nutzungen - Allgemeines Wohngebiet - Dorfgebiet - und Landwirtschaftliche Nutzung - sind unzulässige Emissionen nicht zu befürchten.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Außer neun Bauplätzen, die im Besitz der Gemeinde sind, sind die übrigen Bauplätze im privatem Eigentum. Die Grundstücke werden heute noch landwirtschaftlich als Äcker oder kleingärtnerisch genutzt.

Die Topografie ist unterschiedlich, so ist der östliche Teil sehr flach, während der westliche Teil in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung bis zu 7% stark geneigt ist.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bestand, der Bedarf, die Topografie und die Wünsche der Grundstückseigentümer bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Als Bauweise ist "offene Bauweise" bzw. "besondere Bauweise" geplant. Innerhalb der besonderen Bauweise ist die in der Realisierung zeitlich versetzte Grenzbebauung gesichert. Damit will man die Teilung der teilweise sehr großen Grundstücke begünstigen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung, Traufhöhen, Dachaufbauten

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

Es sind Satteldächer geplant, teils in Ost- Westrichtung, als auch in Nord- Südstellung, sodaß sich ein städtebaulich aufgelockertes Gesamtbild ergeben wird.

Die Dachneigungen sind differenziert, so sind für die eingeschossigen Gebäude Dachneigungen von 30 - 40° und für die zweigeschossigen Gebäude Neigungen von 25 - 30° geplant.

Die Traufhöhen sind so festgesetzt, daß bei der eingeschossigen Bebauung ein Kniestock von ca. 0,75 m möglich ist, während bei der zweigeschossigen Bebauung der mögliche Kniestock ungefähr 0,20 m betragen kann.

Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung von gestalterischen Anlagen zulässig.

8. PFLANZGEBOT

Mit Rücksicht auf die exponierte Lage des Planbereichs und aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Textteil zum Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Unterhaltung vorgesehen, die gewährleisten, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügen wird.

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

Auch soll der öffentliche Verkehrsraum durch hochwachsende Laubbäume gestaltet werden.

9. ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG / ENTSORGUNG

9.1 Verkehrerschließung

Das geplante Baugebiet wird über ein neu zu bauendes Verkehrsnetz, welches an die bestehenden Ortsstrassen "Alemannenstraße", "Frankenring" und "Bahnhofstraße" angeschlossen werden, erschlossen.

Mit der Absicht der Verkehrsberuhigung soll der "Frankenring" durch Baumscheiben und Querpflasterungen im Querschnitt eingeengt bzw. markiert werden.

Die "Alemannenstraße" dient der Haupteerschließung, entsprechend ist der Querschnitt festgelegt.

Für den ruhenden Verkehr ist längs der "Alemannenstraße" eine Längsparkspur vorgesehen, in den Stichstraßen sind separate öffentliche Parkplätze geplant, während der "Frankenring" mit Rücksicht auf eine mögliche Längsparkierung mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 bzw. 6,50 m geplant ist.

Für den Fußgänger ist beidseitig der Alemannenstraße ein Gehweg geplant und längs des Frankenrings ist einseitig ein Gehweg vorgesehen.

Als Verbindungsweg zwischen den beiden westlichen Stichstraßen und als Erschließung des geplanten Kleinkinderspielflplatzes ist in diesem Bereich ein befahrbarer Wohnweg geplant.

9.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist über neu zu bauende Kanalleitungen mit Anschluß an die bestehenden Leitungen im Westen und Nordosten 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 und Bau einer Umformerstation sicherzustellen.

9.5 Kinderspielflätze

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Spielflplatz ausgewiesen. Außerdem kann bei den verhältnismäßig großen Grundstücken für die Kinder auf den einzelnen Baugrundstücken genügend Freifläche und Spielfläche zur Verfügung gestellt werden.

10. BODENORDNUNG

Im Zusammenhang mit der Umlegung des 1. Bauabschnitts wurde die Fläche im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens bereits umgelegt.

Um die Bauplätze kleiner zu gestalten, werden verschiedene Grundstücksteilungen notwendig werden, die aber auf privater Basis erfolgen.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 5,55 ha	= 100%
Verkehrskehrsfl. u. Verkehrsgrünflächen	ca. 1,04 ha	= 19%
Öffentlicher Kinderspielplatz	ca. 0,06 ha	= 1%
Bauland	ca. 4,45 ha	= 80%

Bauplätze

eingeschossige Bebauung	ca. 50 Stück
zweigeschossige Bebauung	ca. 15 Stück
Mögliche Wohnungen:	ca. 90 WE
Mögliche Einwohner:	ca. 200 EW
Wohndichte: (bezogen auf Bruttofläche)	ca. 36 EW/ha

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen- und Wegebau	ca. DM 1.400.000,--
Kanalisation	ca. DM 450.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 270.000,--
Öffentl. Bepflanzung u. Spielpl.	ca. DM 80.000,--
Insgesamt (geschätzt)	ca. DM 2.200.000,-- =====

13. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

13.1 Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom 25.9.1985

Akt.Z. Nr. 6.2.3.110.2

13.11 Siedlungsdichte

Die städtebauliche Konzeption, beeinflusst durch die Topografie und den Bedarf, ist maßgebend für die geplante Höhenentwicklung.

Die gewünschte Verdichtung ist nur über die Zusammenlegung von großen Bauplätzen und Aufteilung in kleinere Plätze sinnvoll.

Dies ist bei den geplanten Bauflächen und der Bauweise möglich, jedoch im Entscheidungsbereich der privaten Grundstückseigentümer.

Aus heutiger Sicht ist anzunehmen, daß die Aufteilung in kleinere Flächen stattfindet und somit eine höhere Nutzung sich ergibt.

Bei den gemeindeeigenen Plätzen wird die Nachfrage zeigen, ob eine noch weitergehende Verdichtung gewünscht ist.

Eine Teilung der Grundstücke ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Neben der Bebauungsdichte, die wegen des Gefälles in nördlicher Richtung seine Grenzen hat ist vor allem die Einwohnerzahl pro Wohneinheit (2,2 Einw.) Ursache der geringen Siedlungsdichte.

13.2 Industrie u. Handelskammer Mittlerer Oberrhein v. 29.10.1985

Akt.Z. Bks/Ne

13.21 Vorsorgemaßnahme zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Bereich der nördlichen Randbebauung

Der Anregung entsprechend soll die geplante Festsetzung Ziff. 1.12 "Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm "

auch für diesen, der Bahnlinie benachbarten Bereich festgesetzt werden, bzw. vorsorglich für den gesamten Geltungsbereich Gültigkeit erhalten.

13.3 Badenwerk AG v. 19.9.85 Zeichen 2 ga.be c 830

13.31 Standort für Trafostation

Die für eine weitere Transformatorenstation ausgewiesene Fläche an der Stichstraße Nr. 10148 wurde geändert und als öffentliche Parkfläche festgelegt.

Der an der Alemannenstraße geplante Standort Flst. 10131/1 wurde ergänzt.

13.32 Niederspannungs-Versorgungsnetz

Unter Ziff. 2.3 des Textteils ist der Anregung bezüglich unterirdischer Verlegung des Niederspannungsnetzes Rechnung getragen.

13.4 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

vom 27.9.1985 Akt.Z. A 4541/ 85 ka

13.41 Flächenversiegelung

Der Anregung ist entsprochen, unter Ziff. 2.26 des Textteils ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

13.5 Straßenbauamt Karlsruhe

vom 19.9.1985 Akt.Z. 2222-Oberderdingen Hp/hgn

13.51 Abstand Bebauung zum Fahrbahnrand B 293

Der Fahrbahnrand der B 293 wurde örtlich aufgenommen und in den Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

Die Abstände zwischen dem nördlichen Fahrbahnrand der B 293 und den geplanten Baugrenzen sind mindestens 25,0 m.

13.52 Zufahrtsverbot

Im Textteil Ziff. 1.10 und im Lageplan zum Bebauungsplan ist die Anschlußbeschränkung zur B 293 festgelegt.

13.53 Immissionsschutz

Unter Ziff. 1.12 der textlichen Festsetzungen ist auf mögliche Immissionen hingewiesen mit der Maßgabe, daß Vorkehrungen zu treffen sind, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärm - bekämpfungserlasses eingehalten werden.

13.6/ 13.7 Landratsamt Karlsruhe
vom 5.11.1985 Akt.Z. VII. 211

13.61 Immissionen

- a) Es wird angenommen, daß die Lärmschutzrichtwerte nach DIN 18005 / 1976 nicht überschritten werden, vorbeugend wird jedoch unter Ziff. 1.12 der schriftlichen Festsetzungen geregelt, daß sofern dies nicht der Fall sein sollte, Vorkehrungen zu Lasten des Bauherrn zu treffen sind, welche die Einhaltung der Richtpegel gewährleisten.
(Die Formulierung der Festsetzung Ziff. 1.12 wurde neu gefasst.)

13.62 Siedlungsdichte

s.Ziff. 13.11 dieser Begründung.

13.63 Bauweise

Der Anregung entsprechend wurde die geplante Fest - setzung überprüft und festgestellt, daß die beabsichtigte Regelung mit der Festsetzung " Offene Bauweise " erreicht wird.

13.64 Textteil Ziff. "B"

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine baurechtlichen Vorschriften bestehend, Ziff. "B" des Textteils wird ersatzlos gestrichen.

13.65 Abstand Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche

Ziff. 1,32 wurde gestrichen. Die beabsichtigte Festsetzung wurde unter Ziff. 2.4 auf der Rechtsgrundlage des § 73 (1) Nr. 10 LBO neu getroffen.

13.66 Sichtflächen

Die erforderlichen Sichtflächen (Haltesicht im Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand) wurden in den Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

13.67 Immissionsschutz

Ziff. 1.12 wurde neu formuliert.

13.68 Bemessung der Traufhöhe (Ziff. 2.15)

Die textliche Formulierung wurde neu formuliert.
Die Traufhöhe ist für eingeschossige Gebäude in Zonen mit $Z = I$ mit max. 3,80 m festgelegt.
Die zweigeschossige Bauweise wurde aufgrund Anregungen und Bedenken der Eigentümer geändert und als eingeschossig festgesetzt.

13.69 Dachaufbauten (Ziff. 2.16)

Die Länge der Dachaufbauten ist *n i c h t* zwingend festgesetzt, die Länge darf höchstens 2,40 m betragen, kürzere Dachaufbauten sind möglich.

13.70 Stützmauern (Ziff. 2.22)

Auf die gestalterischen Festsetzungen nach Ziff. 2.22 wird verzichtet. Die Zulässigkeit ist in Ziff. 1.8 geregelt, Ziff. 2.22 wurde gestrichen.

13.71 Grundstückszufahrten südlich Alemannenstraße

Der Anregung entsprechend wurden die Einfahrten berücksichtigt in dem die Längsparkplätze verkürzt wurden, so daß die Zufahrten gesichert sind.

13.72 Verkehrsberuhigte Zonen

Außer den Baumscheiben mit Querpflasterungen im " Frankenring " sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung beabsichtigt.

13.73 Verkehrsgrün mit Pflasterung

Die im Lageplan eingetragene Festsetzung des " Verkehrsgrüns mit Baumpflanzung und Querpflasterung " wurde in die Legende aufgenommen und erläutert.

13.74 Pflanzgebot auf privater Grundstücksfläche

Die Dichte der Bepflanzung ist in der textlichen Festsetzung festgelegt. Ziff. 3.11 : "Heister und Sträucher-Pflanzverband 1,5 x 1,5 m"

13.8 Änderung aufgrund Anregungen und Bedenken von Privatpersonen

13.81 Zahl der Vollgeschosse

Der Anregung entsprechend wird für die Flurstücke 10170 - 10177 und 10142 - 10144 anstatt der zweigeschossigen Bauweise "ein Vollgeschoß" als Geschößzahl festgesetzt.

13.82 Baugrenze

Im Bereich der Flurstücke 10140 und 10141 wurden die geplanten Baugrenzen der beabsichtigten Grundstücksteilung angepasst.

13.83 Dachform

Der Anregung außer den geplanten Satteldächern auch Walmdächer zuzulassen wurde teilweise entsprochen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs, im Bereich der Flurstücke Nr. 10149 - 10160 und 10165 sind wahlweise Satteldächer bzw. Walmdächer zulässig.

13.84 Firstrichtung / Gebäudeängsachse

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs für die Flurstücke 10133 - 10137 wurde die geplante Festlegung der Gebäudestellung und Firstrichtung geändert, so daß die Gebäude wahlweise in Nord-Süd, bzw. Ost - Westrichtung möglich sind.

14. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Ziff. 14 1-3 Landratsamt Karlsruhe
vom 20.06.1986 Az.: VII.211

Text 14.1 Immissionen

Die Lärmuntersuchungen und Berechnungen des 1. Bauabschnittes werden zugrunde gelegt. Nachdem die L 554 aufgrund der Entfernung keine Bedeutung mehr bzgl. der Immissionsausstrahlungen auf den 2. Bauabschnitt besitzt, sind die Lärmrichtwerte eingehalten.

Die Ziff. 1.12 der textlichen Festsetzungen wurde gestrichen und als Hinweis unter Ziff. 4.2 wie folgt formuliert:

Bei Wohngebäuden sind die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg (GABL 102/72) zur Einführung der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (2) Schallschutz im Städtebau eingehalten. Soweit Vorkehrungen getroffen werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

14.2 Siedlungsdichte

Das Regierungspräsidium, Karlsruhe, Abt. Raumordnung, hat der Unterschreitung des Richtwertes nach dem Bauflächenerlaß zugestimmt. Im ländlichen Raum beträgt der Richtwert für Kleinzentren 45 E/ha, für sonstige Orte 30 E/ha. Der errechnete Wert für das Baugebiet HINTERM BERG II im Ortsteil Flehingen beträgt 36 E/ha.

14.3 Beteiligung des Denkmalamtes

Das Landesdenkmalamt wurde beteiligt. Eine Mitteilung über evtl. vorhandene Bodendenkmale ging bei der Gemeinde nicht ein.

Die Gemeinde wird, wie seither in allen Fällen so gehandhabt, bei evtl. Bodenfunden das Landesdenkmalamt verständigen.

15. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DES LANDRATSAMTS KARLSRUHE VOM 29.10.1986 AZ VII.211

15.1 Dichte der Bepflanzung

Der Anregung entsprechend wurde Ziff. 3.11 ergänzt.
In den Wortlaut wurde das Wort " dicht " (zu bepflanzen)
eingefügt, ferner wurde die Dichte des Pflanzverbands
1,5 m / 1,5 m mit 1,25 / 1,25 m festgelegt.

15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

Im Lageplan wurden der Anregung entsprechend die unterschied-
lichen Firstrichtungen gegeneinander abgegrenzt.
Das Planzeichen wurde auch in die Legende übernommen.

15.3 Verbreiterung des Pflanzstreifens

Die gegenüber der Bundesstraße B 293 und der Bahnlinie ge -
planten Pflanzstreifen wurden, die Anregung berücksichtigend,
verbreitert, so daß die errechnete Lärminderung sichergestellt
ist.

15.4 Ausfertigungsvermerk

Die Verfahrensvermerke wurden bezüglich des Ausfertigungs -
vermerks erweitert.