

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL GROSSVILLARS

LANDKREIS KARLSRUHE

B E G R Ü N D U N G DES PLANENTWURFS § 2 a (6) BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREUDENSTEINER WEG"

AUFGESTELLT:

BIETIGHEIM-BISSINGEN, 25.01.1991
ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATS BESCHLUSS
VOM 09.07.1991

(ZIFF. 14 DER BEGRÜNDUNG)
BIETIGHEIM-BISSINGEN, 09.07.1991
ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN u. GEMEINDERATS BESCHLUSS
VOM 03.12.1991

(ZIFF. 15 DER BEGRÜNDUNG)
BIETIGHEIM-BISSINGEN, 03.12.1991
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 Dorfentwicklung 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 rechtfertigen die Erschließung des Baugebiets "Freudensteiner Weg."

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans "Freudensteiner Weg" ist im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsraum Oberderdingen - Kürnbach entsprechend der geplanten Festsetzung als Wohngebiet ("W") bzw. Mischbauflächen ("M") ausgewiesen.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans sind:

Im Westen	Allgemeines Wohngebiet
Im Süden	Dorfgebiet bzw. Landw. genutzte Flächen
Im Osten	Landw. genutzte Flächen
Im Norden	Allgemeines Wohngebiet

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke sind in privatem Besitz und zum Teil bebaut. Die Nutzung der bebauten Grundstücke entspricht dem dörflichen Charakter von Großvillars, neben den landwirtschaftlichen Betrieben bestehen Anwesen die im Nebenerwerb Weinbau betreiben aber auch mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen sind. Die unbebauten Grundstücke sind mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6. : GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bestand, der Bedarf, die Topografie und die Wünsche der Grundstückseigentümer bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung ("MD", "MD/e", "MI/e" und "WA"). Auch die geplanten Geschöszahlen orientieren sich an der bestehenden Bebauung, neben eingeschossigen Gebäuden sollen in Teilbereichen zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

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 30-40° vorgesehen. 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 Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Unterhaltung vorgesehen, die gewährleisten, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.

9. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

9.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung wird durch den Ausbau von bereits vorhandenen Verkehrsflächen sowie durch den Neubau von im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen erreicht. Die Flächen sollen mit Ausnahme der Straße "IM KLOTT" als "Mischflächen" ausgebaut werden, separate Gehwege sind nicht geplant.

9.2 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bereich der beiden Stichstraßen 11 öffentliche Parkplätze geplant. Weitere Parkmöglichkeiten bieten die bis zu 6,50 m breiten Verkehrsflächen, dort ist ein einseitiges Parken möglich.

9.3 Kanalisation

Mit der bereits bestehenden Kanalisation ist ein großer Teil der geplanten Bauflächen erschlossen. Um alle Flächen zu erschließen, aber auch zur Straßenentwässerung sind im Zuge von Straßenneubauten Entwässerungsleitungen zu bauen, welche die noch erforderliche Erschließung gewährleisten. Die Fläche ist im "Allgemeinen Kanalplan" erfasst.

9.4 Wasserversorgung

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

Druckverhältnisse:

Geländehöhe = ca. 224,9 - 236,0 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

Zur Realisierung der Planung sind für Teilbereiche bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt für diese Bereiche ein UMLEGUNGSVERFAHREN.

11. PLANUNGSSTATISTIK

11.1 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 2,2	ha = 100,0 %
Verkehrsfläche u. öffentl. Grünfläche:	ca. 0,3	ha = 13,0 %
<hr/>		
Bauflächen:	ca. 1,9	ha = 87,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,8	ha = 36,6 %
Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung:	ca. 0,9	ha = 41,2 %
Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung:	ca. 0,2	ha = 9,2 %

11.2 Nutzungsbilanz

Bebaute Grundstücke	ca.	5	Bauplätze
Noch bebaubare Grundstücke	ca.	18	Bauplätze

Wohnnutzung

Bestehende Wohnungen	ca.	4	WE
Mögliche Wohnungen	ca.	26	WE
<hr/>			
zusammen:	ca.	30	Wohnungen

Mögliche Einwohner

bei ca. 2,5 Einwohner je Wohnung ca. 75 Einwohner

Dies entspricht einer Wohndichte von ca. 33 Einw./ha Bruttobauland.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen- und Wegebau	ca.	DM	350.000,--
Kanalisation	ca.	DM	80.000,--
Wasserversorgung	ca.	DM	50.000,--
Öffentliche Bepflanzung	ca.	DM	20.000,--
<hr/>			
insgesamt (geschätzt)	ca.	DM	500.000,--
=====			

13. UMWELTVORSORGE

13.1 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 Ausnahmen 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.

13.2 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 Bauflächen konzipiert.

Die Lage des Baugebiets, sowie die topographischen Gegebenheiten bedingen die geplanten ein- bis zweigeschossigen Gebäude.

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 aufgelockertes Ortsbild mit relativ großen unbebauten Flächen.

Die erreichbare Wohndichte beträgt bei Annahme von 2,5 Einwohner pro Wohnung ca. 75 Einwohner bzw. ca. 33 Einwohner pro Hektar bezogen auf die Bruttobaufläche. 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 berücksichtigt.

14. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATS-
BESCHLUSS VOM 09.07.1991

14.1 Landratsamt Karlsruhe

Baurechtsamt (Bauaufsichtsamt)
Schr. vom 21.05.1991 AZ: VII.211

14.11 Abgrenzung untersch. Nutzung Flst. 3105

Im Bereich des Flurstücks 3105 wurde die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen ergänzt. Außerdem wurde das Planzeichen in die Legende aufgenommen.

14.12 Verkehrsber. Massnahmen

Es sind keine "Schwellen" geplant. Die Darstellung im Plan zeigt die Querneigung der Straße.
Das Querneigungssymbol wurde in der Legende nachgetragen.

14.13 Ergänzung Legende bezüglich Abkürzung für Garagen (Ga)

Das im Lageplan verwendete Symbol für Garagen - Ga - wurde in die Legende übernommen.

14.14 Berichtigung Textteil Nr. 1 101 b

Der Schreibfehler im Textteil Ziff. 1.101 wurde korrigiert.
Richtig ist - MD/e -.

14.15 Textliche Festsetzung Nr. 2.16 Dachaufb./Dacheinschn.

Die textliche Festsetzung Textteil Nr. 2.16 wurde der Anregung entsprechend modifiziert.

14.16 Außenwandbegrünung / Hinweis Ziff. 4.3

Der Anregung entsprechend wurde unter Ziff. 4.3 auf den städtebaulich wünschenswerten Aspekt hingewiesen.

14.2 Staatliches Vermessungsamt Karlsruhe, vom 23.04.91
AZ: 6.22-20/19

14.21 Zugänglichkeit der Grundstücke Parz.Nr. 3093 und 3113

a) Flurstück 3113 ist durch Vereinigung mit Flst. 18959 (Freudensteiner Str. 43) ausgefallen, sodaß die Bedenken nicht bestehen.

- b) Flurstück 3093 das Grundstück sollte mit den zugehörigen Hausgrundstücke vereinigt werden, sodaß eine Erschließung über die Freudensteiner Straße gesichert ist.

14.22 Flurstücksbezeichnung

Der Lageplan zum Bebauungsplan wurde bezüglich des Katasters ergänzt bzw. berichtigt. Der Anregung ist damit entsprochen.

14.3 Energieversorgung Schwaben AG

Geschäftsstelle Enzberg
Schreiben vom 06.05.91 und vom 17.06.91 AZ: Mül/A

14.31 Umspannstation

Der Anregung ist entsprochen. Im Lageplan zum Bebauungsplan wurde einvernehmlich ein Stationsstandort ausgewiesen.

14.4 Handwerkskammer Karlsruhe vom 10.05.1991 AZ: IB/R/Eh

Anhebung der Grundflächenzahl für Misch- und Dorfgebiet

Der Empfehlung wurde bei den Bauflächen mit der "Geschoßzahl II" und "II mHB" entsprochen.
Die max. zulässige Grundfläche wurde bei diesen Grundstücken auf 0,6 festgelegt.

14.5 Anregungen und Bedenken von Bürgern (Privatpers.)

14.51 Flst. 18970 - Freudensteiner Straße 54

Dem Wunsch des Eigentümers das Flst. 18970 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erfassen wurde entsprochen.

14.52 Änderung Flst. 18968

Die Herausnahme des Flst. 18970 (Freudensteiner Str. 54) bedingt eine Änderung der Planung des Flst. 18968. Nach der Änderung sollen auf dieser Fläche öffentliche und private PKW-Stellplätze möglich sein, desweiteren sollen auf als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Teilflächen hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden können.

15. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATS-
BESCHLUSS VOM 03.12.1991
- 15.1 Landratsamt Karlsruhe - Baurechtsamt - vom 11.09.1991
- 15.11 Dorfgebiet (beabsichtigte Einschränkung)
- Textteil C. 1.1.1 - 1.101 b
Der Anregung entsprechend wurde der Halbsatz "sowie Groß-
vieh- und Intensivtierhaltung nicht zulässig", gestrichen.
- 15.12 Außenantennen
- Textteil C 2.3
Der Anregung entsprechend wurde die textliche Festsetzung
neu gefasst, danach ist als Festsetzung geplant:
"Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig"
- 15.13 Überbaubare Grundstücksflächen (Vermassung der Baugrenzen)
Der Anregung wurde entsprochen. Die graphisch festgelegten
überbaubaren Flächen wurden maßlich fixiert.