

GEMEINDE OBERDERDINGEN  
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   " B O L E N Z E R   G R A B E N "

Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss  
vom 23.4.1982  
( Ziff. 11 Begründung )  
Bietlghelm / Biss., 10.5.1982  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss  
vom 30.8.1982  
( Ziff. 12 Begründung )  
Bietlghelm / Biss., 30.9.1982  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss  
vom 12.11.1982  
( Ziff. 13 Begründ. )  
Bietlghelm / Biss., 9.12.1982  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Aufgestellt :  
Bietlghelm / Biss., 30.4.1981  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

## 1. ALLGEMEINES

Oberderdingen hat neben den in den 20 er bis 30 er Jahren angesiedelten Großbetrieben, der Elektro- und Metallindustrie mehrere mittlere Betriebe und eine gute Ausstattung mit Handwerksbetrieben. Industrie und Handwerk bieten ca. 4000 Arbeitsplätze.

## 2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist ein Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich. Die Nachfrage nach gewerblichem Bauland ist groß. Neben den Erweiterungswünschen von bereits ansässigen Firmen haben mehrere mittelständische Betriebe ein Interesse an gewerblichem Bauland.

Außer den bereits ausgewiesenen Gebieten in der Muttergemeinde, soll im Teilort Flehingen das Gebiet " Bolenzer Graben " als Erweiterungsfäche, zwischen den östlich und westlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen, erschlossen werden.

Dadurch wird die Schaffung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht, auch können Betriebe, die an ihrem jetzigen Standort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten haben, sich neu ansiedeln und besser entwickeln.

Durch Aussiedlung von im Ortskern ansässigen Betrieben wird auch die laufende Ortssanierung unterstützt und ermöglicht. Die Erschließung des Baugebiets ist aufgrund der geschilderten Erfordernissen und der sich ergebenden Auswirkungen von öffentlichem Interesse.

## 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans " Bolenzer Graben " ist in dem z.Zt. im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan, als gewerbliche Baufläche ( G ) ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf die gegebene Situation soll das Gebiet als Gewerbegebiet ( GE ) festgesetzt werden.

#### 4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans "Bolenzer Graben" sind:

Im Osten - Gewerbegebiet " Bei den elf Vierteln "

Im Norden - Landw. Grünfläche und gewerblich genutzte Flächen. Nördlich der Gochsheimer Str. liegt das Wohngebiet "Hilde", welches als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen ist.

Im Westen - grenzt die Betriebsfläche der Fa. "Holzverwertung Flehingen" an.

Im Süden - landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Grundstücke sind in Privat- und Gemeindebesitz.

Die privaten Grundstücke werden heute landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist in nördlicher Richtung ca. 2% stark geneigt.

In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde auch eine Teilfläche des Bebauungsplans "Bei den elf Vierteln" aufgenommen, nämlich die Fläche im Einmündungsbereich der Straße "Str. A".

Die Verkehrsführung wurde dem bestehenden Ausbau angepasst, damit verbleiben nördlich zwei kleinere Flächen, die als gewerbliche Flächen festgesetzt werden sollen und dem angrenzenden Grundstück zugemessen werden können. Auch wurde die Sichtfläche in westlicher Richtung entsprechend "RAL-K" eingetragen.

#### 6. GRÜNPLANUNG / PFLANZGEBOT

Das Gewerbegebiet soll entlang des Kraichbachs und des östlich angrenzenden Wässergrabens bepflanzt werden.

Soweit es die Sichtverhältnisse zulassen, sollen auch im Süden gegen die Kraichtalstraße Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Eine im Textteil und Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung soll dies sicherstellen.

Die Bepflanzung hat den Zweck das Baugebiet nach außen soweit als möglich zu verdecken und dadurch besser in die Landschaft einzubetten.

## 7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

### 7.1 Verkehrerschließung

#### 7.11 Fahrverkehr / Fußgänger

Das Baugebiet wird über den bereits bestehenden Anschluß an der Kraichtalstraße ( L 554 ) erschlossen. Die weitere Erschließung wird durch Verbreiterung der zur Landesstraße parallel verlaufenden Straße ( Str. A ) und durch eine neu zu bauende " Schleifenstraße " ( Str. B ) erreicht.

Das westlich angrenzende Gelände der Fa. " Holzverwertung Flehingen " soll nur über die Erschließungsstraße " Str. A " erschlossen werden, ein Anschluß an die neue Straße " Str. B " soll ausgeschlossen werden.

Zum Zwecke der Unterhaltung des Wassergrabens und des Kraichbachs ist entlang diesem ein 3,50 m breiter Weg ausgewiesen, der als Erdweg angelegt werden soll. Außerdem kann dieser Weg für den Fußgänger aus, oder in nordöstlicher Richtung eine Verbindung darstellen. Getrennt geführte Gehwege sind nicht geplant.

#### 7.12 Parkierung

Außer den Parkmöglichkeiten entlang den Fahrbahnen sind keine separaten öffentlichen Parkplätze geplant. Die erforderlichen Stellflächen für Besucher, Betriebsangehörige und Geschäftsfahrzeuge sind von den einzelnen Firmen auf deren privaten Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und anzulegen.

### 7.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist über neu zu bauende Kanalleitungen mit Anschluß an die bestehende Leitung im Nordosten sicherzustellen.

### 7.3 Wasserversorgung

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

#### 7.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach Ausbau des Leitungsnetzes sicherzustellen.

#### 8. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich.

#### 9. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 1,92 ha	=	124,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,29 ha	=	18,7 %
Wassergraben	ca. 0,08 ha	=	5,2 %
Bruttobauland	ca. 1,55 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,38 ha	=	24,5 %
Bauland	ca. 1,17 ha	=	75,5 %

#### 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ( geschätzt )

Straßen- und Wegebau	ca. DM	230.000.--
Kanalisation	ca. DM	160.000.--
Wasserversorgung	ca. DM	60.000.--
Öffentliche Bepflanzung	ca. DM	20.000.--
Insgesamt ( geschätzt )	ca. DM	470.000.--

## 11. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN u. BEDENKEN u. GEMEINDERATS- BESCHLUSS vom 23.4.1982

---

### 11.1 Anregung, Wasserwirtschaftsamt

Das Wasserwirtschaftsamt regt an, der Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Ziff. 3.2 des Textteils wurde ergänzt mit dem Inhalt, dass " Hoffflächen und Standflächen für den ruhenden Verkehr " wasser- durchlässig gestaltet werden.

### 11.2 Anregung Badenwerk AG

#### 11.21 Aufnahme eines Transformatoren

Der Anregung wurde stattgegeben. Im Lageplan zum Be - bauungsplan wurde die Fläche für eine Transformatoren - station ausgewiesen.

#### 11.22 Niederspannungsstromnetz als Kabelnetz

Der Anregung entsprechend wurde die textliche Festsetzung ergänzt. In Ziff. 2.6 des Textteils wird die gewünschte Festlegung getroffen.

#### 11.23 20 KV Freileitung

Die bestehende Freileitung wurde in nördlicher Richtung verlegt. Die neue Trasse ist nach den Angaben der Badenwerk AG in den Lageplan aufgenommen, sowie die erforderlichen Schutzstreifen von beidseitig 6,0 m.

### 11.3 Anregung Gewerbeaufsichtsamt, Karlsruhe

Der Anregung wurde entsprochen. Die Fläche zwischen der Plan - straße " Str. B " und dem Kraichbach wurde als " eingeschränktes Gewerbegebiet " festgesetzt.

Der Lageplan und die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

#### 11.4 Anregung Straßenbauamt, Karlsruhe

Entsprechend dem Ergebnis einer Besprechung vom 11.3.1982 wurde der Plan im Bereich der Kraichtalstraße ( L 554 ) geändert, so daß bei einem Sichtfeld von 3/105 m in Richtung Gochsheim eine Blendschutzbepflanzung auf einem zwei Meter breiten Grünstreifen möglich ist. Der Mindestabstand zwischen dem nördlichen Fahrbahnrand der L 554 und dem südlichen Fahrbahnrand der Planstraße " Str. A " wurde mit 6,0 m im Lageplan festgelegt. Die Aufteilung dieser Fläche ist in den als Anlage aufgenommenen Querschnitten dargestellt.

### 12. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN u.BEDENKEN u.GEMEINDERATS - BESCHLUSS vom 30.8.1982

---

#### 12.1 Anregung Badenwerk vom 11.8.1982

Entlang der Fahrbahn und im Nordwesten entlang des Geltungsbereichs wurden auf den privaten Flächen Leitungsrechte zur Erdkabelverlegung eingetragen ( s. Legende ).

#### 12.2 Anregung der Gemeinde

Das zu Gunsten des Badenwerks eingetragene Leitungsrecht soll gärtnerisch angelegt werden, damit wird eine gestalterische Absicht verfolgt aber auch eine wirtschaftliche, nämlich dass bei Grabarbeiten für die Verkabelung bzw. bei Kabelschäden die Wiederherstellungskosten gering gehalten werden. ( s. Textt. Ziff. 1.12 u. Legende ).

#### 12.3 Anregung Eigentümer Flst. 3066/1

Auf Antrag des Eigentümers des Flst. 3066/1 und nach Beschluß des Gemeinderats wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans so geändert, dass das Flst. 3066/1 außerhalb zu liegen kommt.

Dadurch ist eine Verschiebung der Erschließungsstraße " Str. B " sowie der Transformatorenstation und der Baugrenzen erforderlich. Der Lageplan zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. ( s.Lageplan ). Der Geltungsbereich reduziert sich dadurch um 1900 qm auf 1,73 ha.

### 13. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNG FACHINGENIEUR FÜR ABWASSER UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 12.11.1982

---

#### 13.1 Der Anregung Fachingenieur für Abwasser vom 11.10.1982

die " Straße B " im Bereich der Wannenausrundung ( bei 0 + 100 ) höher zu legen ( auf mind. 158,90 m + NN ) wird stattgegeben und der Längenschnitt der " Straße B " ( Anlage 3 ) sowie die Straßenhöhen und Böschungen im Lageplan zum Bebauungsplan entsprechend geändert.

Im Lageplan und im Textteil Ziff. 3.3

wird folgender Hinweis aufgenommen :

#### HINWEIS

Aufgrund der Tatsache, dass bei jedem starken Regen ein Rückstau im Kanalnetz des Baugebietes " Bolenzer Graben " eintreten wird, können entsprechend der DIN 1986 " Grundstücksentwässerungsanlagen " Räume und Flächen, die unter Straßenniveau liegen, nicht direkt an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind über Hebeanlagen zu entwässern.