KREIS KARLSRUHE
GEMEINDE OBERDERDINGEN
GEMARKUNG GROSSVILLARS

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS

"KLOTT" nach § 9 (8) BBauG

Aufgestellt:
Bietigheim/Biss., 21.2.1977
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ing. (grad.) A. RAUSCHMAIER
Vom Innenministerium Baden-Württ. öffentlich bestellt und beeidigt zur Ausführung von Lage- und Höhenmessungen (einschl. Baumessgn.) mit öffentlichem Glauben
Vermessungsingenieur

ALFRED RAUSCHMAIER
ING.-BÜRO · BIETIGHEIM
Tan[illegible]0
Sucystraße 9 · Tel. 58015

1. Öffentliches Interesse

Der Bebauungsplan " Klott " soll die rechtliche Grundlage zur Erschließung der bereits bestehenden Wohngebäude schaffen.

Aus städtebaulichen Gründen und wegen der Wirtschaftlichkeit der neu zu bauenden Erschließungseinrichtungen (Straße, Kanalisation, Wasserversorgung) ergibt sich daraus auch eine Erweiterung der Bauflächen, so daß die ohnehin erforderlichen Anlagen und Einrichtungen beidseitig erschließen.

Die nach den Bebauungsplänen " Im Klott " genehmigt v. 6.9.1962 und nach dem Entwurf " Altes Haus " bereits überbauten Grundstücke sind bis heute nur sehr hehelfsmäßig erschlossen. Es fehlt eine ordentliche Verkehrserschließung. Bis heute sind lediglich die ursprünglichen Feldwege befestigt, auch sind die Grundstücke nicht an die öffentliche Abwasserdole angeschlossen.
Die Erweiterungsflächen decken den örtlichen Bedarf von Großvillars und tragen so der gesunden, baulichen Entwicklung der Gemeinde Oberderdingen Rechnung.

2. Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

2.1 Bereich des genehmigten Bebauungsplans " Im Klott "

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs " Klott " berücksichtigen für den bereits überbauten Teil bezüglich Geschoßzahl, Bauweise, Dachform und Dachneigung die nach dem genehmigten Bebauungsplan bestehenden Festsetzungen.

2.2 Bereich des Bebauungsplanentwurfs " Altes Haus " und Erweiterungsflächen

3.21 Bereits überbaute Flächen

Im Entwurf sind die bisherigen Nutzungen und baulichen Gestaltungen berücksichtigt.

3.22 Erweiterungsflächen

Bei den geplanten Festsetzungen sind die nachbarlichen Belange berücksichtigt.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke sind überwiegend in privatem Besitz.
Dreizehn Baugrundstücke sind mit Wohngebäuden überbaut.

Die bestehende Nutzung entspricht einer Nutzung als " Allgemeines Wohngebiet ". Die nicht überbauten Grundstücke sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage und des Bestands landwirtschaftlich nicht sehr wertvoll.

5. Geplante bauliche Nutzung

Nach dem Bebauungsplanentwurf ist entsprechend der bereits bestehenden Nutzung " Allgemeines Wohngebiet " und im östlichen Bereich wegen der südlich und nördlich angrenzenden Nutzung, eingeschränktes Dorfgebiet geplant.
Die Flächen des " Allgemeinen Wohngebiets " und des "eingeschränkten Dorfgebiets" sind in offener Bauweise überbaubar.
Die Geschoßzahl ist unterschiedlich zwischen 1 - 2 geschossig geplant.
Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen den Bestand und die heutigen Vorstellungen von Bauwilligen.
Für den planenden Architekten und die Bauherren ergeben sich eine Vielfalt von gestalterischen und nutzungsmäßigen Möglichkeiten.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

Nach dem Entwurf sind als Dachform für die Wohngebäude Satteldächer bzw. Walmdächer vorgesehen, die je nach Geschoßzahl unterschiedl. Neigungen haben dürfen. Aus gestalterischen Überlegungen sollen die zur Dachdeckung verwendbaren Materialien nur in dunklen Farbtönungen zulässig sein.

6.2 Gebäudehöhe

Die als Festsetzung geplanten maximalen Traufhöhen berücksichtigen eine teilweise Nutzung des Dachgeschosses.
Die geplanten Festsetzungen sollen ohne den Gestaltungsspielraum und die Nutzungsvielfalt über Gebühr einzuschränken, ein städtebaulich, harmonisches Gesamtbild gewährleisten.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

7.1 Einfriedigungen

Die beabsichtigte Festsetzung soll lediglich zu hohe, tote Ein - friedigungen unterbinden. Im übrigen ist der Gestaltungsspielraum nicht eingeschränkt.

7.2 Pflanzbindung (Anpflanzen von Bäumen)

Im Bereich des Verkehrsanschlusses der Erschließungsstraße an die bestehende Heilbronner Str. (L 554) soll durch die Anpflanzung von mindestens zwei Bäumen der Kreuzungsbereich aufgelockert und räumlich markiert werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

8.11 Fahrverkehr

Das Gebiet wird durch einen verkehrsgerecht anzulegenden Anschluß an die Heilbronner Str. (L 554) erschlossen.
In einem späteren Verfahren soll eine weitere Verbindung in südlicher Richtung an die bestehende Ortsstraße die Freudensteiner Str. erfolgen und die Verbindung zum alten, historischen Ortsteil verbessern.
Die jetzige sehr schmale Verbindungsstraße würde in ihrer Funktion lediglich als Anliegerweg und Fußweg dienen.
Der Verkehrsentwurf berücksichtigt die Erschließung späterer Erweiterungsgebiete. Die künftigen Anschlüsse sind im Lageplan eingetragen.

Entsprechend der Bedeutung der einzelnen Verkehrswege wurden die im Lageplan eingetragenen Querschnitte gewählt.

8.12 Fußgängererschließung

Parallel zu den wichtigsten Erschließungsstraßen sind mindestens einseitig Gehwege geplant.
Für das heutige und das künftige Verkehrsaufkommen werden die geplanten Gehwege als ausreichend betrachtet.

8.13 Höhenunterschiede die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben

Die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergebenden Höhenunterschiede sollen auf der angrenzenden privaten Baulandfläche ausgeglichen werden. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

Gründe die zu dieser geplanten Festsetzung Anlaß geben:

a) Da diese Flächen zugleich als Bauland entsprechend § 9 (1) Nr. 1 BBauG ausgewiesen sind, kann diese Fläche bei der Berechnung der Grund- und Geschoßfläche in Anrechnung gebracht werden.

b) Bei der Überbauung der Grundstücke entfallen die Böschungen zum Teil, zum Beispiel: bei talseitigen Böschungen, sofern das Wohngebäude mit der Fußbodenhöhe auf Straßenniveau erstellt wird, wird die Böschung durch Auffüllung zwischen Straße und Wohngebäude entfallen.

zum Beispiel: bei bergseitigen Böschungen

durch die Anlage von Garagen und Hauszugängen werden die Böschungen zum Teil entfallen, bzw. für den Bau der Anlage in Anspruch genommen.

c) Böschung als Abstandsfläche

Die Böschungsfläche dient als Abstandsfläche für die Wohngebäude bzw. als Stauraum von Garagen, oder als Abstandsfläche für Sichtschutzeinrichtungen.

d) Böschungsfläche als Pflanzfläche

Die Fläche kann vom Eigentümer zur gärtnerischen Gestaltung seines Grundstückes und zur Abschirmung seines Wohnbereiches Verwendung finden.

8.2 Entwässerung / Kanalisation

Die Flächen des Plangebiets sind im " Allgemeinen Kanalplan " von Großvillars berücksichtigt.
Die neu zu bauenden Entwässerungsleitungen sollen das Mischwasser über die Arnaudstraße zu einem nordwestlich der Arnaudstraße zu bauenden Regenüberlaufbecken und von dort weiter zur Sammelkläranlage " Oberes Saalbachtal " des Abwasserzweckverbandes "Saalbachtal " leiten.

8.3 Wasserversorgung

Großvillars wird durch Bodenseewasser versorgt. Die Trink - wasserfassung " Seeberg " kann jederzeit wieder in Betrieb genommen werden.
Die Wasserversorgung ist gesichert.

8.4 Elektrizitätsversorgung

Durch Erweiterung des Leitungsnetzes ist die Versorgung mit elektrischer Energie sicherzustellen.

8.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Innerhalb des Baugebiets sind im Rahmen der Baunutzungs - verordnung Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs des Baugebiets zulässig.
Wegen der Größe des Gebiets, des daraus sich ergebenden geringen Bedarfs sowie wegen der Nähe zu den bestehenden Einrichtungen in Großvillars und in Oberderdingen, besteht jedoch keine Notwendigkeit für solche Einrichtungen.

9. Kinderspielflächen

Westlich des Baugebiets " Klott " im Baugebiet " Bus " sind zwei öffentliche Kinderspielplätze vorhanden.
Innerhalb des Plangebiets " Klott " sind keine weiteren öffentlichen Kinderspielplätze geplant.
Für Kleinkinder bieten die verhältnismäßig großen Grundstücke genügend Spielraum. Für die größeren Kinder stehen die Spielplätze im Gewand " Bus " zur Verfügung, aber auch die angrenzende freie Landschaft bietet genügend Entfaltungsspielraum.

10. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. Ungefähre Erschließungskosten (geschätzt)
(ohne Strom und Telefon)

Straßenbau(Fahrbahnen u. Gehwege)	ca.	DM 310.000.—
Kanalisation (innere Erschließung)	ca.	DM 340.000.—
Kanalisation (äußere Erschließung)	ca.	DM (230.000.—)
Wasserversorgung	ca.	DM 60.000.—
insgesamt ohne äußere Erschließung	ca.	DM 710.000.—

12. Planungsstatistik

Größe des Geltungsbereichs	ca.	49 820	qm
Verkehrsflächen	ca.	7 561	qm
Bauland	ca.	42 259	qm
davon bereits überbaut	ca.	13 325	qm
noch überbaubar	ca.	28 934	qm
bestehende Wohneinheiten	ca. 15	ca. 45	Einw.
mögliche Wohneinheiten	ca. 45	ca. 135	Einw.
insgesamt Wohneinheiten	ca. 60	ca. 180	Einw.

Wohndichte 180 Einw.
4,98 ha Bruttobauland = 36 Einw./ha