GEMEINDE OBERDERDINGEN

LANDKREIS KARLSRUHE

ORTSTEIL FLEHINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SPITZÄCKER - HOPFENACKER ABSCHNITT A UND B"

BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:
BIETIGHEIM-BISS.,20.01.1993

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER
BAULEITPLANUNG, TIEFBAU-
PLANUNG UND VERMESSUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISS.

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
V.07.09.1993/s.ZIFF.11 BEGR.)
BIETIGHEIM-BISS.,07.09.1993

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND
BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS
V.26.10.1993 /s.ZIFF.12 BEGR.)
BIETIGHEIM-BISS.,26.10.1993

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

ERGÄNZT AUFGRUND DER AUFLAGEN DES
LANDRATSAMTS (ERLASS 04.06.1994 -
AZ 22.2111 UND BEITRITTSBESCHLUSS
DES GEMEINDERATS VOM 28.06.1994
(ZIFF.13 BEGRÜNDUNG)
BIETIGHEIM-BISS.,28.06.1994

ING.BÜRO A.RAUSHCMAIER

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Flehingen-Sickingen, an einem nach Süden geneigten Hang. Die Flächen werden gegenwärtig ackerbaulich genutzt, denn sie bestehen aus einer vermutlich mehrere Meter mächtigen Lößschicht.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde verfügt über keine Baugrundstücke mehr, um den Bedarf an Bauland zu befriedigen. Um dem Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen. Eine schnelle Umsetzung der Planung ist gewährleistet, da die Gemeinde alleiniger Eigentümer der Fläche ist. Darüberhinaus sind die Ortseingänge in der Bahnbrücker Straße und der Franz-von-Sickingen Straße den heutigen Erfordernissen anzupassen. Die Planungen sind im öffentlichen Interesse.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthalten. Das Plangebiet liegt möglicherweise am Rande eines allemanischen Gräberfeldes. Weitere übergeordnete Zielsetzungen betreffen das Plangebiet nicht.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt nicht nur die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, sondern auch die Einmündung in die Bahnbrückerstraße K 3512 und die dortige Ortseingangssittuation, sowie die Teile der Franz-von-Sickingen Straße, deren Ausbau im Zuge des Baugebietes notwendig ist.

Er wird erstens umgrenzt
im Westen durch den Feldweg Flst. 9117, der nicht mit einbezogen wurde, da er bestehen bleiben soll.
im Norden durch den Feldweg 9095, der ebenfalls nicht miteinbezogen wurde, da er bis zur Verwirklichung der weiteren Abschnitte als Feldweg erhalten bleiben soll.
im Osten durch Feldweg 9122, der ebenfalls der Landwirtschaft erhalten bleiben soll.
im Süden durch die Franz-von-Sickingen Straße, die soweit mit einbezogen wurde, daß sowohl der Ortseingang verbessert, als auch der Fußweg und die Höhenlage verändert werden können.

Der zweite Teil wird umgrenzt
im Westen durch die Bahnbrücker Straße und ein kleiner Teil der Straße Am Zimmerplatz, soweit sie für den Umbau erforderlich sind,
im Norden, Osten und Süden wurden nur die Grundstücksteile mit einbezogen, die unmittelbar für die geplante Verkehrsanlage benötigt werden.

Die Grundstücke werden ackerbaulich genutzt. Sie sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans "Spitzäcker-Hopfenacker Abschnitt A und B" sind:
westlich: die geplante Erweiterung des Gebietes mit dem Abschnitt C und die alte Ortslage von Sickingen,
nördlich: die geplante Erweiterung des Gebietes mit dem Abschnit D und E und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen,
östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen,
südlich: der Bebauungsplan "Seegarten", in dem sportlich genutzte Flächen festgesetzt und vorhanden sind.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Wasserhaushalt:

Die Planungen beinhalten eine weitere Versiegelung der Landschaft, deren Folgen nicht ausgeglichen werden können. Vorgesehen ist jedoch, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und selbst die Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6.2 Flora und Fauna:

Da die Flächen flurbereinigt wurden und gegenwärtig ackerbaulich genutzt werden ist jede Vergrößerung des Biotopangebotes positiv zu werten. Geplant sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Gebietes und hochstämmige Straßenbäume.

6.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in seiner Grundprägung nicht verändert, denn die Bebauung und die Erschließung orientiert sich an den vorhandenen Geländeformen. Verändert wird lediglich die Textur in eine vielfältig ausgeprägte Struktur. Zusammen mit der geplanten Ortsrandeingrünung ist eine Verbesserung zu erwarten.

6.4 Klima

Die Feldflächen dienen vermutlich der Kaltluftproduktion, die durch das breite Wiesental des Kohlbaches dem Ort zugeführt werden. Da die benachbarten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wird keine größere Veränderung erwartet.

6.5 Boden

Ein Erdmassenausgleich ist an Ort und Stelle nur teilweise möglich, die Topographie erfordert es, die Erschließungsstraßen an das vorhandene Straßennetz anzubinden. Trotz eines Umbaus und Anhebens der Franz-von-Sickingen Straße sind Einschnitte notwendig, um nicht stärkere Neigungen als 10 - 12 % zu erhalten.

Der Boden besteht aus einer, vermutlich mehreren Meter mächtigen Lößschicht, also hochwertiger Ackerboden. Da jedoch der überwiegende Teil des Gemeindegebietes mit Löß bedeckt ist und sich andere Böden nur in den Tälern finden, auf denen kein ausreichendes Bauland bereitgestellt werden kann, ist die Inanspruchnahme notwendig.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Flächen wurden als Mischgebiet ausgewiesen, um sie der gegenwärtigen Nutzung des alten Ortskern anzupassen. Die Gruppierung der Häuser erfolgt entlang der Erschließungsstraßen und in Wohnhöfen, die jeweils um eine Wendeplatte angeordnet wurden. Die Stellung der Gebäude orientiert sich entweder an den Höhenlinien oder sie wurden nach Süden ausgerichtet, um optimale Besonnungen zu erreichen. Aus gleichem Grunde wurden auch Dachneigungen bis 40° zugelassen. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an eingeschossigen Gebäuden, lediglich beim bestehenden Haus sind entsprechend des Bestandes zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Bebauungsplänen.

8. ERSCHLIEßUNG

8.1 Fahrverkehr

Die Erschließung ist über die Franz-von-Sickingen Straße gesichert. Im Zusammenhang mit der westlichen und nördlichen Erweiterung ist geplant, das Gebiet durch einen zweiten Anschluß an das Netz anzuschließen. Dieser Anschluß ist an der Bahnbrückerstraße vorgesehen und soll bereits jetzt planungsrechtlich abgesichert werden, um die gesamte Verkehrskonzeption zu ermöglichen. Hierzu sind zwei Varianten der Knotenpunkte dargestellt, die endgültige Variante soll erst nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger festgelegt werden. Des weiteren ist vorgesehen, durch straßenbauliche Maßnahmen die Ortseingangssittuation an beiden Straßen erheblich zu verbessern, um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer aus dem Plangebiet zu minimieren.

8.2 Ruhender Verkehr

Einige Parkplätze sind jeweils am Anfang der Wohnhöfe vorgesehen. Die übrigen müssen auf privater Fläche errichtet werden, was durch die Größe der Grundstücke erleichtert wird.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Das geplante Kabel wird von der Bahnbrücker Straße aus über die Trasse der geplanten Wohnstraße F der Umspannstation an der Straße A zugeführt.

8.4 Wasser- und Abwasser

Die Wassserver- und die Abwasserentsorgung ist im Anschluß an das bestehende Leitungsnetz möglich. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen, die über die Franz-von-Sickingen Straße abgeleitet werden soll. In der Straße selbst soll ein Rohrbecken als Zwischenspeicher dienen.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen ist eine Aufteilung der Flurstücke erorderlich.

10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 5,08 ha	100,0 %
davon:		
überörtliche Verkehrsflächen	ca. 0,85 ha	16,7 %
Brutto-Baulandflächen	ca. 4,23 ha	83,3 %
davon:		
öffentliche Grünflächen, Ortsrandbegrünung und Spielplatz	ca 0,32 ha	7,6 %
Versorgungsflächen	ca 0,01 ha	0,2 %
Verkehrsflächen incl. Parkplätze	ca 0,70 ha	16,5 %
Mischgebietsflächen	ca 3,20 ha	75,7 %

10.2 Nutzungsstatistik

Mischgebietsflächen	ca. 320 ar
davon bebaut 1 Bauplatz	ca. 9,25 ar
geplant ca. 56 Bauplätze	ca. 5,55 ar
Mögliche Wohnungen (1,8 Wohn./Baupl.)	ca. 100 WE
Mögliche Einwohner (2,3 E/Wohn.)	ca. 230 EW
Wohndichte, bezogen auf die Bruttofläche	ca. 54 EW/ha

10.2 ungefähre, geschätzte Erschließungskosten

Überörtliche Straßen	
Franz-von Sickingen Straße	ca. DM 500.000
Bahnbrücker Straße	ca. DM 400.000
Straßenbau	ca. DM 1.630.000
Kanalisation und Wasserversorgung	ca. DM 980.000
Grünflächen	ca. DM 80.000
Spielplatz	ca. DM 100.000
Summe ohne überörtliche Straßen	ca. DM 2.790.000

11. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATS-BESCHLUSS VOM 07.09.1993

11.1 Landratsamt Karlsruhe - Baurechtsamt - v. 24.08.1993, AZ 22.211

11.11 Art der baulichen Nutzung
Textteil Ziff. 1.1.1

Die städtebauliche Zielsetzung, die gewollte Nutzung, die geplante Verkehrserschließung, die Topografie und die beabsichtigte Einbindung in die naturräumliche Umgebung sind Gründe für die Einschränkung der nach § 6 BauNVO möglichen Nutzung.

Nach den textlichen Festsetzungen sind die nach § 6 (2) Nr. 5 allgemein zulässigen Nutzungen

3) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nur ausnahmsweise zulässig,

während die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 - 8

6) Gartenbaubetriebe,
7) Tankstellen,
8) Vergnüngungsstätten

nicht zulässig sind.

Auch sind Nutzungen nach § 6 (3) - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

11.12 Bauweise

Der Anregung entsprechend wurde die für Teilbereiche geplante Bauweise "OFFEN - NUR EINZEL-DOPPELHÄUSER - ZULÄSSIG" eingetragen.

11.13 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
Textteil Ziff. 1.5.1

Die Anregung wurde berücksichtigt in dem die textl. Festsetzung bestimmter, wie nachfolgend aufgeführt, formuliert wurde.

"Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind sie ausnahmsweise auf der unüberbaubaren Fläche zulässig."

11.14 Dachneigung - bei Doppelhäusern
Textteil Ziff. 2.1.1

Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden, wurde die textl. Festsetzung Ziff. 2.1.1 ergänzt, mit der Maßgabe, daß bei Doppelhäusern eine Dachneigung von 35° verbindlich ist.

11.15 Dachaufbauten
Textteil Ziff. 2.1.3

Der Anregung entsprechend wurde die Festsetzung konkret formuliert. Nach Änderung heißt es statt
- "sollte" -
- "die Einzellänge "darf" max. 2,4 m betragen.

11.16 Dachausschnitte/Dachflächenfenster
Textteil Ziff. 2.1.4

- Unbestimmte Formulierung -
Der Anregung wurde entsprochen, mit der Maßgabe, daß sich die flächenmäßige Begrenzung auf das einzelne Dachflächenfenster bezieht.

11.17 Tote Einfriedigungen
Textteil Ziff. 2.2.12

Der Anregung, für die Höhenfestlegung einem Bezugspunkt festzusetzen, wurde durch Ergänzung der textlichen Festsetzung entsprochen. Danach wird die Höhe der toten Einfriedigung gemessen vom natürlichen Gelände, bzw. von der am Anschluß der öffentlichen Verkehrsfläche gegebenen Höhenlage.

11.18 Sichtschutzeinrichtungen
Textteil Ziff. 2.2.3

Der Anregung für die Höhenfestlegung eine Bezugsebene festzusetzen, wurde durch Ergänzung der textlichen Festsetzung entsprochen. Danach wird die Höhe der Sichtschutzeinrichtung gemessen von der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländehöhe, bzw. von der am Anschluß der öffentlichen Verkehrsfläche gegebenen Höhenlage.

11.19 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen -

Der Anregung entsprechend wurden die Baugrenzen durch Einschrieb von Längenmaßen zahlenmäßig festgelegt (vermaßt).

11.20 Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächenzahl -
Textteil Ziff. 1.1.2

Der Anregung wurde insofern entsprochen, daß auf der Grundlage von § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswende bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitgerechnet werden.

11.2 Polizeipräsidium Karlsruhe
Ib Außenstelle Bruchsal
v. 24.6.93, AZ 11.32.6-0 Oberderdingen

11.21 Proj. Verkehrsanschluß an die Bahnbrücker Str. - K 3512

Der Empfehlung den Anschluß mit einer Kreisverkehrsanlage zu lösen, hat der Gemeinderat durch einstimmigen Beschluß entsprochen.
Bei der Höhengestaltung können die Empfehlungen, bezüglich Längs- und Querneigung, berücksichtigt werden.
Das bestehende Längsgefälle von 4,25 % im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage wird innerhalb des Kreises auf 3,0 v.H. reduziert, die Anschlußäste der Bahnbrücker Straße werden dann ein Längsgefälle zwischen 4,5 - 5,0 v.H. erhalten.

Der Anregung im Einmündungsbereich der "Wohnstraße A" dem Fußgänger eine Überquerungshilfe anzubieten, wurde entsprochen, die Trenninsel hat eine Breite von 2,50 m.

11.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe
v. 26.7.1993, AZ 4-2511.00

11.31 Meldepflicht bei Bodenbelastungen

Unter Ziff. 4.6 Textteil ist ein entsprechender Hinweis bereits gegeben, bezüglich der im Bedarfsfall zu informierenden Behörde wurde der Hinweis ergänzt.

11.4 Straßenbauamt Karlsruhe
v. 13.8.1993, AZ Wß/2512-Oberderdingen

11.41 Anfahrsichtweiten (RAS-K-1.88)

Der Anregung entsprechend wurde unter Ziff. 1.14 Textteil

eine textl. Festsetzung aufgenommen und der Lageplan im Einmündungsbereich "Wohnstraße A" - Franz-von-Sickingen Straße - ergänzt.
Nach der Richtlinie (Ziff. 3.4.3) sind Sichtflächen für die Anfahrsicht von 3/70 m einzuhalten; gewählt wurden Sichtflächen von 5/85 m.

11.42 Fahrspurbreiten bei Mittelinseln

Fahrspurbreiten 3,75 m

Die Anregung wurde aufgenommen. Im Lageplan wurden die Fahrspurbreiten im Bereich von Mittelinseln mit 3,75 m festgelegt.

11.5 Anregung der Gemeindeverwaltung

Die Rechtsgrundlagen Ziff. A1 u. A2 des Bebauungsplans wurden aufgrund - Gesetz - zur Erleichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz) v. 22.04.1993 ergänzt.

12. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 26.10.1993

12.1 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

79095 Freiburg vom 04.10.1993 AZ 1104.01/93-4761 Ju/Ku

Baugrund / Geologie

Das Geologische Landesamt empfiehlt aus geotechnischer Sicht den künftigen Bauherren Baugrunduntersuchungen.
Die Stellungnahme des Geologischen Landesamts wurde unter Ziff. 4.11 des Textteils als Hinweis aufgenommen.

13. ERGÄNZT AUFGRUND DER AUFLAGEN DER LANDRATSAMTS (ERLASS 04.06.1994 - AZ 22.2111)

13.1 Baugrundverhältnisse

Ziff. 4.11 wurde entsprechend der Anregung geändert.

Abs.3 wurde gestrichen und ein Hinweis auf die gutachterliche Stellungnahme des Institutes für Erd-und Grundbau Dipl.Ing.Dr.Klaus Kärcher vom 19.01.1994 aufgenommen.
Die Lage der untersuchten Punkte Nr. 1 - 11 wurde in den Lageplan eingetragen und die Legende entsprechend ergänzt (B1 - B11)

13.2 Ziff. 4.10 Stellplätze

Der Hinweis nach 4.10 wurde ersatzlos gestrichen.

13.3 Dachaufbauten / Dachausschnitte/ Dachflächenfenster

Textteil 2.1.3 und 2.1.4

Die textlichen Festsetzungen wurden deutlicher formuliert, so daß klar zum Ausdruck kommt, daß sich die Festsetzungen auf beide Seiten eines Daches beziehen.

13.4 Landwirtschaftlicher Weg

Der in der Legende aufgeführte landwirtschaftliche Weg liegt östlich außerhalb des Plangebietes. Das Planzeichen wurde in der Legende ersatzlos gestrichen.

13.5 Anschlußbeschränkung

Die Anschlußbeschränkung nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt für die an die Franz-von-Sickingen-Straße angrenzenden Baugrundstücke. Der Lageplan wurde entsprechend ergänzt.