

GEMEINDE OBERDERDINGEN  
LANDKREIS KARLSRUHE

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 9 (8) BBauG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEILIGRUND - WEST"

Aufgestellt:

Bietigheim-Biss., 27.11.1978

ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Gemeinderats-  
beschluß v. 11.6.1979 Ziff. 6  
der Begründung.

Bietigheim-Biss.- 28.6.1979  
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

ALFRED RAUSCHMAIER  
ING.-BÜRO • BIETIGHEIM  
Tannenbergstr. 43 • Tel. 53815  
Succystraße 9 • Tel. 53815



ALFRED RAUSCHMAIER  
ING.-BÜRO • BIETIGHEIM  
Tannenbergstr. 43 • Tel. 53815  
Succystraße 9 • Tel. 53815

## 1. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Oberderdingen ist ein Kleinzentrum mit eigenem Siedlungsbereich.

Um der Nachfrage nach gemischt nutzbaren Bauflächen gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde das inmitten der bebauten Ortslage landwirtschaftlich nicht sehr wertvolle Gelände zu erschließen.

Außerdem wird dadurch die Zielsetzung, Bauflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage vorrangig zu erschließen, verfolgt, um dadurch den Flächenverbrauch von landwirtschaftlich wertvollen Gebieten zu reduzieren.

## 2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans "Heiliggrund - West" ist in dem z.Zt. im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf die gegebenen Verhältnisse, soll das Gebiet als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden.

Damit wird die bestehende Nutzung der angrenzenden Flächen berücksichtigt.

## 3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans "HEILIGGRUND - WEST" sind :

Im Westen " Allgemeines Wohngebiet

Im Norden " "

Im Nordosten " "

Im Südosten Dorfgebiet

Im Süden Dorfgebiet bzw. südlich der Weinstraße  
eingeschränktes Dorfgebiet.

Die Nutzungen sind aufeinander abgestimmt, so daß bei ordentlicher Bewirtschaftung und Nutzung der Grundstücke keine unzulässige gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen zu befürchten sind.

#### 4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Besitz und zum größten Teil nicht erschlossen. Eine wirtschaftliche, landwirtschaftliche Nutzung ist aus diesem Grunde, aber auch wegen der Boden- und Geländebeschaffenheit nicht gegeben.

Die erforderliche Bodenordnung soll durch eine gesetzliche Umlegung erreicht werden.

Bisherige Umlegungsverhandlungen haben bei allen beteiligten Grundstückseigentümern eine Bereitschaft zur Umlegung erkennen lassen.

#### 5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bestand, der Bedarf, die Topografie und die Wünsche der Grundstückseigentümer bestimmen die vorgesehene bauliche Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet mit der Geschoßzahl I + U ( bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig ).

Als Bauweise ist mit Rücksicht auf die Landschaft, offene Bauweise geplant.

#### 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

##### Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die angrenzenden Nutzungen und tragen der ländlichen Struktur von Oberderdingen Rechnung. Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20 - 30° vorgesehen.

Mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe ist einerseits das Gelände und auch die geforderte Ausnutzung berücksichtigt.

#### 7. PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

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 von Oberderdingen einbettet.

Neben den Flächen mit Pflanzgebot ist auf jedem Baugrundstück ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen bzw. ein bestehender Baum zu erhalten.

## 8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

### 8.1 Verkehrerschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Straße " Heiliggrund " und über die neuanzulegende Straße " Str. A " und den An - liegerweg "AW.B " erschlossen.

Bedingt durch die Topografie sind max. Neigungen von 10,7 % nicht zu umgehen. Diese Neigung ist jedoch in Geländen mit starker Längsneigung zu vertreten.

In ähnlicher Situation sind Neigungen bis zu 12% praktiziert,

Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m konzipiert. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendefläche geplant die Personenwagen ein Wenden ohne Zurückstoßen ermöglicht, während Lastkraftwagen das Wenden mit einem einmaligen Zurückstoßen erreichen.

Für den Fußgänger ist soweit erforderlich, ein Gehweg von 1,50 m Breite geplant.

Am Ende der Stichstraße sind 4 öffentliche Parkplätze aus - gewiesen.

Für den privaten Zweck sind auf den einzelnen Baugrundstücken, die alle direkt zu erreichen sind genügend private Stellflächen bzw. Garagen möglich.

### 8.2 Kanalisation

Die Entwässerung ist über neu zu bauende Kanalleitungen mit Anschluß an die bestehende Leitung in der Straße " Heiliggrund " sicherzustellen.

### 8.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist nach Erweiterung des Leitungsnetzes, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gesichert.

### 8.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist über eine bestehende Umformerstation, nach Ausbau des Leitungsnetzes gewährleistet.

## 8.5 Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Spielplätze ausgewiesen.

Bei den verhältnismäßig großen Grundstücken und der beabsichtigten offenen Bauweise sind für die Kleinkinder genügend Möglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken gegeben.

## 9. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1,6	ha
Öffentliche Grünfläche ( Böschung K 3508 )	ca.	0,3	ha
Bruttobauland	ca.	1,3	ha = 100 %
Verkehrsflächen	ca.	0,2	ha = 16 %
Nettobauland	ca.	1,1	ha = 84%
Bauplätze :	ca.	20	Stück
Mögliche Wohnungen :	ca.	25	Wohnungen
Mögliche Einwohner :	ca.	70	Einwohner
Wohndichte :	ca.	54	Einw./ha Bruttobauland

## 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ( geschätzt )

Straßen- und Wegebau	ca.	180.000.--	DM
Kanalisation	ca.	60.000.--	DM
Wasserversorgung	ca.	40.000.--	DM
Öffentliche Bepflanzung	ca.	20.000.--	DM
<hr/>			
i n s g e s a m t ( geschätzt )	ca.	300.000.--	DM