GEMEINDE OBERDERDINGEN

LANDKREIS KARLSRUHE

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

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEMRICH "

Ergänzt aufgrund Anregungen
und Bedenken und Gemeinde-
ratsbeschluß vom 20.5.1985
(Ziff.13 Begründung)
Bietigheim-Biss.,20.5.1988
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen
und Bedenken und Gemeinrats-
beschluß vom 7.12.1987
(Ziff.14 Begründung)
Bietigheim-Biss.,7.12.1987
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Aufgestellt :
Bietigheim-Biss.,29.2.1984
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen
u.Bedenken u.Gemeinderats-
beschluß v.17.5.1988
(Ziff.15 Begründung)
Bietigheim-Biss.,17.5.1988
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

1. ALLGEMEINES

Für das Gebiet Hemrich liegt aus dem Jahre 1958 ein Baufluchtenplan vor, der jedoch nicht rechtsverbindlich ist.
Der aufzustellende Bebauungsplan erfasst die Gundstücke, welche direkt von der Straße "Hemrich" erschlossen sind.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Gemeinde Oberderdingen ist von der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg aufgefordert für das Gebiet "Hemrich" einen "qualifizierten Bebauungsplan" aufzustellen. Die Gemeinde ist kraft Gesetz bei der Herstellung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grün - anlagen nach § 125 BBauG dazu verpflichtet.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet des Bebauungsplans "Hemrich" ist im genehmigten Flächen-nutzungsplan des Gemeindeverwaltungsraums Oberderdingen-Kürnbach als bebaute Fläche ausgewiesen.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Mit Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen ist Dorfgebiet bzw. eingeschränktes Dorfgebiet geplant.
Diese Festsetzung ist auch zu den ringsum angrenzenden Bauflächen abgestimmt, so dass bei ordentlicher Bewirtschaftung und Nutzung gegen - seitige Beeinträchtigungen durch Emissionen nicht zu befürchten sind.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Die Grundstücke sind im Privatbesitz und überwiegend überbaut.
Im Südwesten besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, die übrigen bebauten Grundstücke sind mit Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden bebaut.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Lage des Gebiets und die bestehenden Nutzungen bestimmen die geplanten Festsetzungen. Auch die Geschoßzahl " I+ D", ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß berücksichtigt den Bestand.
Als Bauweise ist " offene Bauweise " vorgesehen, nach der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge bei Einhaltung seit - licher Grenzabstände zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO).

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den für diesen Bereich typischen Gebäuden.
Typisch und ortsbildprägend ist die Geschoßzahl " I + D" , d.h.Gebäude mit Kniestock und mit steilgeneigten Satteldächern.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung wird über die Straße " Hemrich " erreicht, welche im Bereich der Flurstücke 9229, 9230 u. 9231 mit einer Wende - anlage ausgebaut werden soll. Die Wendefläche ermöglicht auch Müllfahrzeugen nach einmaligen Rückstoßen auf eine Länge, die der Länge des Fahrzeugs entspricht, das Wenden.

Für den westlichen Teil der Straße " Hemrich " ist ein einseitiger Gehweg geplant, während im übrigen die Fläche als Mischfläche mit einer Entwässerungsrinne im unteren Drittel der Verkehrs - fläche ausgebaut werden soll.
Damit wird der heutigen Nutzung Rechnung getragen, auch wird bei diesem Ausbau in der Regel ein verhaltenes Fahren erreicht. Desweiteren wird die Parkierung erfahrungsgemäß auf der " Drittelsfläche " ausgeübt.

Bei der geplanten Konzeption mit Wendefläche ist es verkehrs - polizeilich möglich, das südliche Teilstück der Straße Hemrich (b.Flst. 246) als Einbahnstraße zu erklären, deswegen wurden im Einmündungsbereich zur Sternenfelser Str. (L 1103) keine Sichtflächen ausgewiesen.

8.2 Kanalisation / Wasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sind abgesehen von wenigen Hausanschlußleitungen bestehend.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sicherzustellen.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planung ist der Erwerb von Flächen erforderlich.
Die Gemeine geht davon aus, dass die Flächen ohne Umlegungsverfahren zu erwerben sind.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs :	ca.3,58 ha	=	100,0 %
Private Grünfläche :	ca.0,48 ha	=	13,4 %
Bruttobauland :	ca.3,10 ha	=	86,6 %
Bauplätze :			
überbaut:	ca. 24 Stück		
noch nicht bebaut :	ca. 8 Stück		
Mögliche Wohnungen :	ca. 40 Wohnungen		
Mögliche Einwohner :	ca. 100 Einwohner		
Wohndichte bezogen auf Bruttobauland	ca. 32 Einw./ ha		

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Straßen- und Wegebau	ca. DM	400.000.--
Kanalisation	ca. DM	30.000.--
Wasserversorgung	ca. DM	20.000.--
insgesamt (geschätzt)	ca. DM	450.000.--

13. ERGÄNZT AUFGRUND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 20.5.1985

13.1 Anregung Energie Versorgung Schwaben AG vom 18.6.1984 Az.Gei/Fs

Der Anregung entsprechend wird die Trasse der bestehenden und geplanten unterirdischen Leitungen durch ein Leitungsrecht gesichert.

13.2 Anregung Landratsamt Karlsruhe Baurechtsamt vom 18.6.1984 Az VII.211

Landesbauordnung

Als Rechtsgrundlage der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde die neue Landesbauordnung vom 28.11.1983 übernommen.

Vollgeschosse

Die Bezeichnung bezüglich der Vollgeschosse wurde ebenfalls ergänzt.
Die gewollte Höhenbegrenzung ist unter Ziff. 2.15 des Textteils getroffen.

Anschlussbeschränkung

Für die zeichnerische Darstellung wurde das Planzeichen der Planz.V.1981 Nr. 6.4 verwandt.

Abgrenzung privater Grünflächen

Die Begrenzung der Grünfläche wurde zeichnerisch mit Plan - zeichen 15.13 dargestellt.

13.3 Anregung anl. Bürgerbeteiligung

Für den Geltungsbereich der Flurstücke 234, 235 u. 236 wird wegen der gegebenen Grundstückssituation "besondere Bauweise" festgesetzt, mit der Maßgabe, dass innerhalb der Baugrenzen eine Grenzbebauung zwingend ist.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Aufgrund Anregung eines Grundstückseigentümers wurden weitere Teilflächen der Flurstücke 9229, 9230 u. 9231 in den Geltungs - bereich aufgenommen und eine durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.
Zur Erschließung dieser Fläche wurde die südlich gelegene Stich - straße verlängert.

14. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN

14.1 Änderung der Grundflächenzahlen

Die Prüfung der maximal möglichen Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der Grenzabstände hat ergeben, daß die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 teilweise zu hoch angesetzt ist. Die Festsetzungen werden im Lageplan dementsprechend geändert.

14.2 Erweiterung des Geltungsbereichs

Das Flurstück 248/2 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da dieses Flur - stück grundbuchrechtlich mit dem Flst.247 vereinigt ist. Dadurch wird erreicht, daß das gesamte Grund- stück des Eigentümers innerhalb des Geltungsbereichs ist.

14.3 Festlegung eines Leitungsrechts

Die Entwässerung bzw.Versorgung der Teilfläche des Flurstücks 9237 wird durch die Festlegung eines Leitungsrechts im Bereich des Flurstücks 9234 gesichert.

14.4 Änderung der Baugrenze

Die Baugrenze wird im Bereich des Flurstücks 9237 und des Bauplatzes 1/1 geändert.

14.5 Festlegung einer Anschlußbeschränkung

Entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 247 und 248/2 wird ein Anschlußverbot an den Anlieger- weg.

14.6 PLANUNGSSTATISTIK (ergänzt aufgrund geänd.Geltungsber.)

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 3,73 ha	= 100,0%
Private Grünfläche :	ca. 0,48 ha	= 12,9%
Bruttobauland :	ca. 3,25 ha	= 87,1%
Bauplätze :		
überbaut : ca. 24 St.		
noch nicht bebaut ca. 10 St.		
Mögliche Wohnungen	ca. 43 Wohnungen	
Mögliche Einwohner	ca. 108 Einwohner	
Wohndichte bezogen auf Bruttobauland	ca. 33 Einw./ha	

15. ERGÄNZT AUFGRUND GMEINDERATSBESCHLUSS VOM 17.5.1988

15.1 Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verändert. Die Grundstücke Parz.Nr.9229, 9230, 9231, 9234, 9237 (Teilfläche) und 247 werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

15.2 Bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ziff.B der textlichen Festsetzungen, nach der sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde aufgehoben werden, wird ersatzlos gestrichen.

15.3 Bauliche Nutzung eingeschränktes Dorfgebiet

Das Gebiet wurde mit Rücksicht auf die bestehende Struktur, insbesondere den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb als "eingeschränktes Dorfgebiet" (MD/e) ausgewiesen. Die Einschränkungen gegenüber den in der Baunutzungsverordnung beschriebenen zulässigen Nutzungen wurden geändert und lauten wie folgt:

Eine störende Tierhaltung (Intensivhaltung) mit den dazugehörigen Grünfuttersilos ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.

15.4 Dachdeckung

Ziff. 2.13 der textlichen Festsetzungen wird modifiziert und lautet wie folgt: zur Dachdeckung sind schwarze und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Solarenergieanlagen nicht zulässig!

15.5 Erschließungskosten (geschätzt)

(ergänzt aufgrund geändertem Geltungsbereich)

Straßen - und Wegebau	ca. DM	270.000.--
Kanalisation	ca. DM	30.000.--
Wasserversorgung	ca. DM	20.000.--
insgesamt (geschätzt)	ca. DM	320.000.--

15.6. Planungsstatistik (ergänzt aufgrund geändertem Geltungsbereich)

Fläche des Geltungsbereichs		ca. 3,18 ha	= 100,0%
Private Grünfläche		ca. 0,48 ha	= 15,1%
Bruttobauland		ca. 2,70 ha	= 84,9%
Bauplätze			
überbaut	ca. 23 Stück		
unüberbaut	ca. 6 Stück		
mögliche Wohnungen		ca. 36	Wohnungen
mögliche Einwohner		ca.100	Einwohner
Wohndichte bezogen auf Brutto-bauland		ca. 31	Einw./ha