

Begründung

Dieses Dokument besteht aus folgenden Teilen:

Begründung zur Änderung der Vorschriften der Dachgestaltung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 02.07.1998	Seite 2
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 18.05.1995	Seite 3-6

2. FERTIGUNG

Bebauungsplan "Im Grundfeld"

Änderung der Vorschriften der Dachgestaltung im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Bei der Planung des Baugebiets "Im Grundfeld" im Stadtteil Oberweier war es ausdrückliches Ziel, eine dörfliche Struktur zu schaffen. Im Gestaltungsplan und im Modell waren die Garagen mit einem flachgeneigten symmetrischen Satteldach dargestellt. Zu den Beratungen der verschiedenen Gremien und in den Bürgerbeteiligungen wurden Fotos und Folien vergleichbarer Hausgruppen gezeigt, die ebenfalls Garagen mit entsprechenden Satteldächern als Gestaltungselement aufweisen. Bei der Formulierung des § 8 - Dachgestaltung - wurde jedoch die beabsichtigte spezielle Festlegung für Garagendächer versäumt, so daß jetzt laut Festsetzungen die Garagen mit 48°-Dächern zu versehen wären, was viel zu hohe Dächer ergäbe. Alternativ sind Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Dies entspricht jedoch nicht dem Ziel einer dörflichen Struktur. Darüber hinaus wird von einzelnen Bauinteressenten die Zulassung von Flachdachgaragen gefordert. Dies wäre jedoch aus Gründen des Ortsbildes nicht angemessen. Deshalb muß § 8 (1) in den schriftlichen Festsetzungen umformuliert werden.

2. Planänderung

§ 8 (1) der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Grundfeld" im Stadtteil Oberweier wird wie folgt formuliert:

Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.
Für die Hauptgebäude beträgt die zulässige Dachneigung 48°.
Für an die Hauptgebäude angebaute Nebengebäude oder Gebäudeteile, Vordächer etc. sind nur Dächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
Die drei Garagengruppen entlang der Etogesstraße sind mit traufständigen symmetrischen Satteldächern mit 20° Dachneigung zu versehen.

3. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Nach einer Auslegung ist die Änderung als Satzung zu beschließen und tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ettlingen, 02.07.1998


Offele
Oberbürgermeister



Bebauungsplan "Im Grundfeld"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Entlang der bislang einseitig bebauten Etogesstraße besteht die Möglichkeit, Wohnbauflächen an eine vorhandene Straße anzuschließen. Im Stadtteil Oberweier, der seit ca. 15 Jahren keine Erweiterungsflächen mehr hatte, können so auf landschaftsschonende und flächensparende Weise 17 zusätzliche Wohnbaugrundstücke für den aktuellen Bedarf bereitgestellt werden.

2. Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (5. Änderung) als Wohnbaufläche beantragt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Mörscher Wald" Zone III B.
Im Süden grenzt der Planungsbereich an den Bebauungsplan "Rot" von 1969.

4. Bestand innerhalb des Planungsbereiches

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um Felder und Nutzgärten. Das Gelände steigt nach Osten von ca. 123 m ü.NN auf ca. 131 m ü.NN. Alle Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

5. Bestand außerhalb des Planungsbereiches

Im Süden und Südosten grenzt das Gebiet an Siedlungsflächen. Im Westen wird es von der L 607 begrenzt. Im Norden und Nordosten grenzt es an landwirtschaftliche Flächen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Etogesstraße aus. Die Hausgruppen sind von einem "halböffentlichen" Wohnhof aus fußläufig erschlossen, die Stellplätze befinden sich direkt an der Etogesstraße. Dies garantiert eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Erschließung bei minimalem Flächenverbrauch.

7. Planerische Zielsetzung

Klima und Landschaft

Die Vorbergzone ist ein regional bedeutsamer Austauschraum der Hangabwinde. Deshalb soll sich, so der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK), die Siedlungsentwicklung von Oberweier, "nur noch auf sehr vorsichtige Flächenerweiterungen beschränken". So ist es möglich, den Freiraum zwischen Oberweier und Ettlingenweier dem ungehinderten Abfluß der Hangabwinde zu sichern.



Im engeren Planungsbereich beeinflussen die klimatischen Verhältnisse der Alb-Pfinz-Saalebach-Niederung, die durch Bodenvernässung, niedrige Temperaturen und häufige den Boden aufliegende Nebel charakterisiert ist, die Bebauung. Die Flächen direkt an der L 607 sind für eine Wohnbebauung ungeeignet (Klimagutachten S. 168). Ein Abstand von ca. 50 m zwischen L 607 und den Gebäuden trägt diesen klimatischen Verhältnissen Rechnung.

Bezüglich der Gestaltung der Landschaft fordert der Landschaftsplan des NVK eine gestalterische Aufbesserung entlang der Ortseinfahrt. Bei der Siedlungsentwicklung von Oberweier soll auf eine Integration des landwirtschaftstypischen Charakters Rücksicht genommen werden. Dies wird durch die Anlage des Gebiets und die Gestaltungsvorschriften gesichert.

Bebauung und Gestaltung

Durch die neue Wohnbebauung wird der nördliche Ortsrand von Oberweier im Bereich der L 607 / Etogesstraße gebildet. Ziel ist es, abweichend vom flächenintensiven herkömmlichen Einfamilienhausgebiet, hier eine dörfliche Struktur zu schaffen. Die Gebäude definieren eine klare Ortskante, die durch die grünordnerischen Festsetzungen gesicherte Bepflanzung schafft eine geschickte Öffnung und Vernetzung mit dem Naturraum. Die Anordnung der Hausgruppen um "halböffentliche" und flächensparende Hofbereiche ermöglicht eine ausgeprägte Nachbarschaft.

Für die Gebäude ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Eine Überschreitung der Wohnungshöchstzahl auch nur bei einzelnen Gebäuden, würde eine städtebauliche "Unruhe" bringen, die die städtebauliche Situation zu Lasten der Wohnqualität und Familienfreundlichkeit verändern würde. Dies resultiert daraus, daß mehr Wohnungen mehr Autos, Verkehr und Stellplätze produzieren. Das Bebauungskonzept mit seiner begrenzten Anzahl an privaten Stellplätzen kann ein Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnheiten nicht bewältigen. Die durch die Festsetzungen angezielten Qualitäten wären zerstört.

Umweltschutz

Ettlingen liegt im Verdichtungsraum Karlsruhe und wurde in das Smoggebiet Karlsruhe aufgenommen. Ettlingen weist der Smog-Verordnung zufolge "aufgrund der Besiedlungs- und Industriedichte ein erhöhtes Emissionspotential auf und trägt damit in austauscharmen Wetterlagen zu starken Schadstoffanreicherungen bei".

Um dem Entstehen dieser schädlichen Umwelteinwirkung vorzubeugen, wird im Planungsgebiet die Verwendung von festen Brennstoffen zur Erzeugung von Wärmeenergie als Hauptenergieträger untersagt. Die Anwendung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurden die Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) und die der Bauleitplanung miteinander verknüpft. Die Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nun auf der Ebene der Bauleitplanung. Obwohl der Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sondern solche Eingriffe nur vorbereitet, sollen die Grundsätze der Eingriffsregelung - Vermeidung, Ausgleich und Ersatz - im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden. Dies bedeutet, daß sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit der Frage auseinandersetzen muß, inwieweit Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren sind und dies im Rahmen der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen hat.



Zur Bilanzierung des Eingriffs wurde der Bestand im Plangebiet erhoben, bewertet und der Planung gegenübergestellt. Diese Darstellung und Bewertung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Bilanz der Biotopwertpunkte zeigt, daß bei Ausweisung der Fläche zwischen L 607 und Baugebiet als Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) und bei der Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dies resultiert aus dem ökologisch relativ wenig wertvollen Bestand (intensiv genutzte Ackerflächen und Nutzgärten) und der Festsetzung von Streuobstwiesen und strukturreichen Hausgärten durch die Planung.

9. Planungsstatistik

Geltungsbereich	0,88 ha	100 %
davon		
- Ausgleichsfläche	0,11 ha	13 %
- Allgemeines Wohngebiet	0,64 ha	73 %
- Verkehrsflächen, Spielplatz, Parkplatz, Trafo	0,13 ha	14 %

Baugrundstücke	17	
Wohnheiten	ca. 20	27 WE/ha Bruttobauland
Einwohner	ca. 60	80 EW/ha Bruttobauland

10. Kosten

Straßen, Begrünung	500 000,-- DM
Kanal	600 000,-- DM
Straßenbeleuchtung, Gas, Wasser	235 000,-- DM

11. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Ausgleichssatzung auf die Grundstücksflächen verteilt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet zu realisieren.



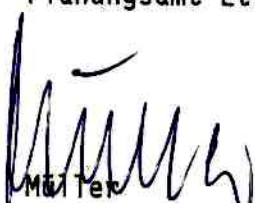
Die Kosten der Erschließungsanlagen werden im Rahmen einer Erschließungs-
satzung auf die Grundstücke verteilt.

Ettlingen, 18.05.1995

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

Planungsamt Ettlingen


Müller

