

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Mass der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Obrigheim beschlossen, den Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung II“ aufzustellen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am _____._____._____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ beschlossen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt- Land sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ Wohnbauflächen vor. Der B-Plan sieht für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vor und ist somit aus dem FNP entwickelt.

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich zwischen Grünstadter Strasse und Schloßstrasse angrenzend an den Ortskern von Colgenstein zu bebauen und städtebaulich neu zu ordnen.

Die neue Bebauung soll planerisch so vorbereitet werden, dass ein verträglicher Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes schließt sich westlich an den Ortskern von Obrigheim, Ortsteil Colgenstein, an und schließt eine Lücke zwischen der Bebauung entlang der Schloßstrasse im Norden und der Grünstadter Strasse im Süden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich vorläufig an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist vorgesehen, bei Bedarf die Wohnbauflächen in diesem Bereich noch zu erweitern bis zur Einfriedung des Schloßgartens.

2.2 Bestehende Planung innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches

Wird ergänzt.

2.3 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südost nach Nordwesten um rd. 12,00 m, (mittlere Neigung 5%), kann dabei jedoch als eben angesehen werden.

2.4 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Bis auf vorhandene Wohn- und Nebengebäude gem. Plandarstellung wird der Planbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wird ergänzt.

3. ERLÄUTERUNG DER GESAMTPLANUNG

3.1 Planungsalternativen

Zu Planungsbeginn im Jahre 1993 wurde ein Rahmenplan mit Alternative über den beabsichtigten Geltungsbereich, sowie über die mögliche Erweiterung des Gebietes bis zum Schloßpark erarbeitet.

Nach Abwägung wurde die vorliegende Planvariante als Grundlage für weitere Bearbeitung ausgewählt. (Vergleiche beigegefügte Anlage)

3.2 Erschliessung Verkehr

Die Haupteerschliessung für den KFZ-Verkehr erfolgt von der Schloßstr. aus durch die Planstr. A.

Im Südosten des Plangebietes ist eine Verbindung des Baugebietes über die Planstr. G zur Grünstadter Str. vorgesehen.

Zur Zeit werden in der Ortsgemeinde noch Überlegungen über eventuelle verkehrslenkende Massnahmen (Einbahnstr., Abbiegeverbot) für den Bereich angestellt.

Für die Erschliessung der Baugrundstücke außerhalb der Grünstadter Str. und der Schloßstr. sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Der Ausbau soll verkehrsberuhigt mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahr- und Gehwegflächen erfolgen.

PKW-Stellplätze für Besucher des Baugebietes sind z.T. separat und im übrigen innerhalb der vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ausreichender Zahl möglich.

3.3 Erschliessung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt – Land.

Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Gebietes „Baumgarten, Änderung II“ im Trennsystem erfolgt, wobei der vorhandene Eisbach als Vorfluter für Regenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen genutzt werden soll.

Hierbei ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken, das auch Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglichen soll, vorgesehen.

Oberflächenwasser der Baulandflächen soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden.

Näheres regeln die Werke der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.

Vergleiche auch Konzept der Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Asal.

3.4 Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B – Planes sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser, sowie besondere Bauweisen (Hausgruppen) gemäss Eintrag in die Planzeichnung zulässig.

Im Bebauungsplan ist die Stellung der Gebäude, parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen, sowie die Firstrichtung vorgeschrieben.

In dem B – Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen, die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, dass eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und den neuen Ortsteilen erreicht wird.

3.5 Grünordnung

Siehe landespflegerischer Begleitplan.

3.6 Umweltverträglichkeit

Siehe landespflegerischer Begleitplan.

3.7 Kostenschätzung

Verkehrsflächen	6350	m ²	je	230,--	1.460.500,--
Grünflächen	4250	m ²	je	50,--	212.500,--
Beleuchtung	35	St	je	4000,--	140.000,--
Wasserversorgung	850	m	x	300,--	255.000,--
Kanal SW	850	m	x	600,--	510.000,--
Kanal RW	gem. separater Aufstellung				700.000,--
Umlage Ausgleichs- u. Ersatzflächen					psch. 150.000,--
Kinderspielplatz	845	m ²	je	40,--	34.000,--
					<u>3.462.000,--</u>

bebaubare Fläche 35.100 m²

Erschliessungsbetrag 3.462.000 : 35.100 = 98,63 rd. 100,-- DM/ m²

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Diese Festsetzung wurde aus dem FNP entwickelt und wegen der in der Gemeinde vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbauland gewählt.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ Grundflächenzahl, der GFZ Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ an den Obergrenzen der BauNVO.

Wegen der erforderlichen Begrenzung des abzuleitenden Niederschlagwassers, wird die zulässige Überschreitung durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 auf 25 % (statt 50%) begrenzt.

Die Festsetzung eines Höchstwertes der GRZ, GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang vom historischen Ortskern zum Neubaugebiet im Bereich der Grünstadter Strasse bilden.

Die Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wenn ohne die Festsetzung u.a. das Ortsbild beeinträchtigt werden kann.

4.3 Bauweise

Gemäss Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, sowie Hausgruppen in besonderer Bauweise.

Die Festsetzungen der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Obrigheim gerecht zu werden.

Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform der Doppelhausbebauung den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Die gewählten Grössen dieser Flächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen verstärkten optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen – Wert gelegt.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Garagen ausgewiesenen Flächen freistehend oder gebäudeintegriert festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Lage der Garagen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zulässig. Dadurch werden lange und oftmals versiegelte Zufahrten vermieden.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Gartenhäuschen und/ oder Pergolen sind in der Grösse begrenzt zugelassen.

Dadurch wird erreicht, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vorrangig eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernehmen kann und nicht durch grössere bauliche Nebenanlagen unterbrochen wird.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Obrigheim ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet begrenzt auf 1, 2 bzw. 4 Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern.

Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

Dadurch wird dem ortsüblichen Masstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und der Gebäudegrösse entsprochen.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt durch die Verbindung der Schloßstrasse mit der Grünstadter Strasse.

Dadurch ist eine Anbindung des Baugebietes von zwei bestehenden Strassen gewährleistet und eine zusätzliche innerörtliche Verbindung geschaffen.

Bei strassenbaubedingten oder verkehrlichen Störungen einer der beiden Zufahrtsstrassen besteht somit die Möglichkeit, auf die andere auszuweichen.

Die weitere Erschliessung des Baugebietes erfolgt über kleine Stichstrassen, die eine ruhige Wohnlage gewährleisten. Diese wird zudem durch die Ausbildung der Strassen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ verstärkt. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Strassenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

4.7 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

Sofern zur Herstellung von Strassenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Strassen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von

1 m zur Herstellung der Erschliessungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschliessung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

4.8 Grünflächen

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.9 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.11 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Deshalb sind im Geltungsbereich des B – Planes nur ortstypische Satteldächer und Walmdächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit 30° - 45° Grad Dachneigung zulässig.

Anstelle von Satteldächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig.

Wegen der LBauO zulässigen Wandhöhe auf der Grenze wird die Dachneigung für Garagen von 22° - 45° festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer nur für Garagen zulässig. Sie müssen als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden rot bis brauntonigen Ziegeleindeckung sollen auch diese Farben für die Eindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden und zusätzlich anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig sein.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird durch die Ausweisung eines Spielplatzes im Bereich der öffentlichen Grünfläche und durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Gestaltung.

5. BODENORDNUNG

5.1 Umlegungsverfahren

Die Baulandumlegung soll nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden.

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ gebilligt.

Obrigheim, __.__.____

Ortsbürgermeister

Der folgende landespflegerische Begleitplan ist Teil dieser Begründung.

Flächenberechnung 10.4.1999

Gesamt Geltungsbereich	ca. 50.488 m²
Davon:	
Schloßstrasse	ca. 1.861 m ²
Grünstadter Strasse	ca. 2.098 m ²
Planstrassen	ca. 6.346 m ²
Unbefestigte Wege	ca. 465 m ²
Kinderspielplatz	ca. 845 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.083 m ²
Regenrückhaltebecken	ca. 1.496 m ²
Verkehrsgrün	ca. 205 m ²
Bebaubare Grundstücksfläche	ca. 35.089 m ²

Beteiligung der Bürger

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Schaffung von Wohnraum als
 - freistehende Einfamilienhäuser
 - verdichtete (kostengünstige) Wohnformen
 - Doppelhäuser
 - Reihenhäuser
 - Kettenhäuser
 - Geschosswohnungsbau

Beachtung: § 1 BauGB Abs. 5

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“

Planungsziel: Größe der Grundstücke und Verkehrsflächen optimieren, deshalb auch Gesamtkonzept. Realisierung in 2 Stufen.

Beachtung: § 1 BauGB Abs. 5 Nr. 7

Zu berücksichtigen sind insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Planungsziel: Ausgleich des Eingriffes in Natur- und Landschaft durch Planung und Festsetzungen landespflegerischer Maßnahmen mit möglichst hohem Anteil innerhalb des Planungsgebietes. (Grünzug, öffentl. + private Grünflächen, Regenwasserversickerung)

Beachtung: § 1 BauGB Abs. 5 Nr. 1 – 14

„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“

- Planungsziel:
- Erreichbarkeit möglichst aller Grundstücke mit KFZ
 - Vermeidung von Durchgangsverkehr
 - Tempo 30 Zone
 - „Gemischte“ Verkehrsflächen
 - Verkehrsberuhigter Ausbau
 - Fußwege verbinden Nachbarn
 - Bolz- und Spielplatz