

- I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am 10.12.1991 den Bebauungsplan

B E R G W I E S E

im Stadtteil ODENHEIM als Satzung beschlossen.

§1 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Der Bebauungsplan - Planzeichnung (M = 1:500) mit Eintragung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen
2. Die schriftlichen Festsetzungen des Teils II.

Als Anlage ist die Begründung nach § 9(3) BauGB beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

§2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11(3) BauGB in Kraft.

Östringen, den 10.03.1992

Bürgermeister

STADT ÖSTRINGEN

STADTTEIL ODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN Bergwiese

M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

	Gehweg Fahrbahn		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des Planungsgebietes		Baugebietennummer
	Weg		Art der Nutzung Grundflächenzahl Bauweise
	Neue Grundstücksgrenze		Geschäftszahl Geschäftflächenzahl
	Baugrenze		allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) offene Bauweise (§ 22(2) Bau NVO) Doppelhäuser oder Hausgruppen (§ 22(2) Bau NVO)
	Leitungsrecht		öffentliches Grün
	Umspannstation		Gewässer
	bestehende Böschung		Pflanzgebiet
			Pflanzgebiet Böschung

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 24.05.89 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 25.04.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
Die Unterrichtung und Erörterung hat stattgefunden durch Bürgerversammlung am 14.02.91.

Billigung des Gemeinderates
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan-Entwurf am 28.03.91 gebilligt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 22.04.91 zur Stellungnahme aufgefördert.

Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 01.10.91 bis 01.11.91 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 26.09.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 10.12.91 als Satzung beschlossen.

Anzeige (§ 11 (1) BauGB)
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Karlsruhe am 17.12.91 angezeigt.

Inkrafttreten (§ 12 BauGB)
Mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 17.12.91 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt

Ostringen, den 18.12.1991

Bad Schönborn, den 18.12.1991
BAU-PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
BERATUNGS- UND VERMITTLUNGSGESELLSCHAFT
Bismarckstr. 7, Telefon 07253/6995
7425 BAD SCHÖNBORN
Planverfasser

Dieses ist der authentische Bebauungsplan, der den Aufstellungsbeschluss, den der Gemeinderat der Stadt Ostringen am 10.12.1991 als Satzung beschlossen wurde. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 24.6.92 bestätigt worden. Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 17.12.92 rechtsverbindlich.
Ausgefertigt am 21.07.1992
Bürgermeister

- I. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO), hat der Gemeinderat der Stadt ÖSTRINGEN am *10.12.1991* den Bebauungsplan

B E R G W I E S E

im Stadtteil ODENHEIM als Satzung beschlossen.

§1 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Der Bebauungsplan - Planzeichnung (M = 1:500) mit Eintragung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen
2. Die schriftlichen Festsetzungen des Teils II.

Als Anlage ist die Begründung nach § 9(3) BauGB beigelegt, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

§2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt nach § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11(3) BauGB in Kraft.

Östringen, den *10.03.1992*

Bürgermeister

II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete BG1 und BG2 werden zum

- Allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

Anlagen nach § 4(2),3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Die im Bebauungsplan mit " 0 " gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünanlagen zu nutzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend

§ 17(1) BauNVO folgende Höchstwerte festgesetzt :

2.1	BG1:	Zahl der Vollgeschosse	$Z = 2$
		Grundflächenzahl	$GRZ = 0,4$
		Geschoßflächenzahl	$GFZ = 0,8$

2.2	BG2:	Zahl der Vollgeschosse	$Z = 1$
		Grundflächenzahl	$GRZ = 0,4$
		Geschoßflächenzahl	$GFZ = 0,4$

2.3 Aufenthaltsräume sind gemäß § 20(3) BauNVO Satz 2 einschließlich ihrer Umfassungswände und den zugehörigen Treppenträumen in die Geschoßflächenzahl einzurechnen.

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO vorgeschrieben.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig.

Im Baugebiet BG2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen oder der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, auch wenn dadurch die in Ziffer 2. festgesetzten Werte nicht erreicht werden können.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch §§ dieser Satzung eingeschränkt wird.

5.2 Zulässig sind geneigte Dächer mit folgender maximaler

Dachneigung : 38° bei Z = 1

30° bei Z = 2

5.3 Asymmetrische Dachformen sind zulässig.

Hierbei darf die steile Dachseite maximal 75° und die flache Dachseite zwischen 10° und 25° geneigt sein.

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

6. Sockelhöhe

- 6.1 Die Gebäude sind so anzulegen, daß die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens in der Mitte des Hauptgebäudes

höchsten im BG1 : 0,30 m

im BG2 : 1,00 m

über der Straßenachse liegt.

- 6.2 Ausnahmen sind bei starker Längsneigung der Straße zulässig.

Hier darf die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußbodens auf der Bergseite maximal höhengleich und auf der Talseite maximal 2,50 m über der Straßenachse vor dem jeweiligen Gebäudeeck liegen.

7. Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudehöhen

- 7.1 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

- 7.2 Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

- in BG1 bei zweigeschoßigen Gebäuden 6,50 m,
- in BG2 3,50 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschoß - Rohfußboden bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut.

8. Einfriedigungen

- 8.1 Einfriedigungen sind als Hecken oder als tote Einfriedigungen (z.B. Zäune, Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk) zulässig.
- 8.2 Tote Einfriedigungen sind einzugrünen.
- 8.3 Die Höhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnachse, an sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m, bezogen auf das Ursprungsgelände, betragen.
- 8.4 Mit toten Einfriedigungen ist von der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen zur Begrünung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 8.5 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu 1,00 m Höhe sind zulässig.
- 8.6 Im BG2 ist bei toten Einfriedigungen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, zwischen UK Einfriedigung und OK Sockel ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten. OK Sockel muß auf Fortiggeländehöhe liegen.

9. Böschungen

- 9.1 Böschungen, die durch Einschnitt oder Aufschüttung der Erschließungsstraßen entstehen, liegen in den Baugrundstücken.

- 9.2 Die Errichtung gegebenenfalls erwünschter Böschungssicherungen oder Stützmauern geht zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

10. Grünordnung

- 10.1 Vorgärten müssen als Ziergärten gestaltet und gepflegt werden.

- 10.2 Es gelten in den dargestellten Flächen folgende Pflanzgebote :

pfg1 : In der den Bach begleitenden Grünzone sind pro angefangener 250 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Es sind dabei die im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden.

pfg2 : Die charakteristischen Feldgehölze der Lößböschungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

pfg3 : Am Übergang zur freien Landschaft sind pro angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen. Es sind dabei die im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden.

- 10.3 Die im Rahmen der in Ziff 10.2 genannten Pflanzbindungen vorgeschriebenen Bäume und Sträucher sind angemessen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- 10.4 Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft dürfen die im Anhang A2 aufgeführten Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden.
- 10.5 An den nördlichen Grundstücksgrenzen im BG2 ist zur Vermeidung von Kaltluftstaus im Reb Gelände eine durchgehende Bepflanzung mit wintergrünen Hecken nicht zugelassen. Die in der kalten Jahreszeit laubfreien Bereiche zwischen Grundstücksgrenze und Hecken müssen den seitlichen Grenzabständen der jeweiligen Gebäude entsprechen.
11. Versorgungseinrichtungen
- 11.1 Versorgungseinrichtungen wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der Straßenbeleuchtung etc. dürfen auch auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 11.2 Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt.
- 11.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

Stadt Ö S I R I N G E N
- Stadtteil ODENHEIM -

Landkreis KARLSRUHE

Anlage 2
3 Fertigung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

B E R G W I E S E

1. Allgemeines

In den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen (Fortschreibung 1990) ist im Stadtteil Odenheim im Bereich des Gewannes "Bergwiese" ein Wohngebiet ausgewiesen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich werden in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Er wurde aufgestellt, um den seit Anfang der 80er Jahre festgestellten Mangel an Bauplätzen zu beseitigen, und um den seit 1970 feststellbaren Abwanderungstendenzen (jährlicher Bevölkerungsverlust im Mittel 0,3%), die insbesondere bei jüngeren Odenheimer Bürgern festgestellt wurde, durch die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen entgegenzuwirken.

Der im Flächennutzungsplan festgestellte Bedarf durch innere Wanderung wurde für Odenheim mit einem Fehlbedarf von 124 Wohneinheiten, bezogen auf das Jahr 1995 festgestellt. Neben dem bereits erschlossenen Gebiet "Kies-Wirbelberg" soll in den Planungsgebieten "Keltenacker" und "Bergwiese" Platz für die Errichtung der benötigten Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Zum Bebauungsplan "Bergwiese" stellt der Flächennutzungsplan fest, daß das Planungsgebiet "... gegenüber den Aussagen des Landschaftsplanes um ca. 1,1 ha reduziert" wurde.

2. Städtebauliche Situation, Vorgaben

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Odenheim. Es erstreckt sich vom Talgrund des Katzenbaches den Südhang des Mühlberges hinauf.

Der Bereich "Bergwiese" ist im Landschaftsplan (1984) für eine Bebauung vorgesehen, jedoch ist die Beachtung der topographischen Gegebenheiten ausdrücklich gefordert. Charakteristisch sind hier die teilweise mit Feldhecken bewachsenen Lößböschungen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan dargestellt. Sie verlaufen entlang der Westseite der alten Nebenbahntrasse Odenheim-Tiefenbach gegen den Katzenbach hin, folgen den Wirtschaftswegen in das Weinberggebiet Koschelter im Südosten und Osten. Im Nordosten folgt sie dem Böschungsfuß einer typischen Landschaftsterrasse und dem Rand der bestehenden Bebauung im Bereich der ehemaligen "Oberen Mühle". Im Norden schließlich bildet der von Eichelberg kommende Bach die Grenze des Geltungsbereiches.

2.2 Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 2,33 ha in 27 Flurstücken, die in kleinteiligen Ackerflächen, Kleingärten und Streuobstwiesen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. brachliegen.

Ein Verkehrsanschluß besteht über die Utestraße im Westen und die Eppinger Straße (L 552) im Osten, durch einen auf der alten Bahntrasse liegenden Schotterweg.

2.3 Bedürfnisse

Die Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wird unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit dem Boden geregelt. So werden im westlichen Planungsgebiet kleine Baugrundstücke für kostengünstige Reihenhausbauung ausgewiesen. Auf jedem der Baugrundstücke ist Platz für gärtnerische Nutzung ausgewiesen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird, unter Einbeziehung der landschaftstypischen Terrassen eine lockere Bebauung vorgesehen. Die Landschaftsformen finden sich auch in der Nachbarschaft des Planungsgebietes wieder, so daß von einer Einbettung der Bebauung in die Kulturlandschaft gesprochen werden kann. Behindertengerechte Wohnungen oder Häuser können auf allen Grundstücken im Talgrund erstellt werden.

Durch die Fernhaltung des Durchgangsverkehrs und die Einbeziehung der überregionalen Fahrradverbindung bietet der öffentliche Verkehrsraum Sozialisationsmöglichkeiten über die reinen Verkehrsbeziehungen hinaus. Die kurzen Stichwege können als Spielstraßen ausgewiesen werden.

Weitergehende Einrichtungen wie Kindergärten, Spielplätze, Schulen etc. sind angesichts der Nähe zum Ortszentrum bei gleichzeitiger Lage am Rand der Bebauung bei einem Baugebiet dieser Größe nicht erforderlich.

Einkaufsmöglichkeiten können über eine Fußwegverbindung entlang dem von Eichelberg kommenden Bach genutzt werden. Dieser Weg erhält eine Fortsetzung nach Norden und soll eine kurze Verbindung zu den Geschäften an der "Unteren Klosterstraße" ermöglichen.

3. Bebauung

Das Neubaugebiet ist in 2 Bereiche aufgeteilt:

1. Der östliche Bereich mit einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung und einem von der Bebauung freizuhaltenden Ortsrand, der dem Kaltluftabfluß aus dem nordöstlich gelegenen Tal dienen soll. Die aufgelockerte Bebauung soll auch die gewünschte, intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Der westlich im Talgrund gelegene Teil, der eine verdichtete Bebauung mit Reihenhauszeilen und Doppelhäusern auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken erhalten soll.

Die Zusammenstellung der verschiedenen Nutzungsarten ergibt folgende Flächenaufteilung :

Wohnbauflächen	17.640 m ² (≅ 75,9%),
Verkehrsflächen	4.220 m ² (≅ 18,1%),
öffentlichen Grünflächen	1.390 m ² (≅ 6,0%),
zusammen	23.250 m ² (≅ 100,0%).

Es sind insgesamt 34 Baugrundstücke vorgesehen, mit Flächen zwischen 210 und 1325 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 520 m².

Geht man davon aus, daß jedes Grundstück mit einer Wohneinheit (WE) bebaut wird, dann können im Baugebiet "Bergwiese" 33 WE entstehen, bei einer Bebauung mit einer WE je zulässigem Vollgeschoß ergeben sich 55 WE.

Dies ergibt rechnerisch, mit einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen je WE, Wohnraum für 99 bis 165 Einwohner.

Die Wohndichte errechnet sich dann zu 42,6 bis 71,0 Einwohner je ha Bruttobaufläche und liegt damit im Bereich des Orientierungswertes von 50 Einwohner je ha für "sonstige Gemeinden".

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich werden. Von der Umlegung sind 27 Flurstücke betroffen, davon liegen 4 auf dem ehemaligen Bahngelände respektive dessen beidseitig angeordneten Wegen.

3.2 Kleingartengelände

Das sich südlich an das Planungsgebiet anschließende Kleingartengelände umfaßt 21 Flurstücke. Es wird auch künftig nicht bebaut werden, da zwischen Straße und Katzenbach, nach Abzug eines 10-Meter Streifens entlang dem Bach, der freizuhalten wäre, keine bebaubaren Grundstücke ausgewiesen werden können. Die Kleingartengrundstücke werden durch einen im Mittel 1,00 Meter breiten Grünstreifen von der Straße (Planstraße "A") abgetrennt, innerhalb dem die gegenüber dem Straßenverlauf unregelmäßig verlaufenden Grenzen ausgeglichen werden können.

4. Erschließung

4.1 Straßen

Die Verkehrsererschließung erfolgt durch eine Stichstraße (Planstraße "A") und vier kurze Erschließungsstraßen

(Planstraßen "B" bis "D"), von denen die Planstraße "B" im geschlossenen Ring, die beiden anderen Planstraßen als Stiche geführt werden.

Die Planstraße "A" hat im Talgrund eine Länge von etwa 280 m. Die Längsneigung beträgt, dem Tal folgend, ca. 1,50 Prozent. Die Straße folgt der Trasse der aufgelassenen Nebenbahnstrecke Bruchsal - Hilsbach. Sie wird deshalb nur einseitig angebaut und erschließt zusätzlich die bestehenden Kleingärten zwischen Straße und Bach. Die bestehende Brücke an der Utestraße wird den erhöhten Anforderungen nicht genügen und muß durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Stichstraßen haben Längsneigungen bis 10 %.

Als Ausbauquerschnitt wird eine Anliegerstraße vom Typ 2 nach RAS-E, Entwurf 81, ohne Park-/Grünstreifen vorgegeben. Auf der Südseite wird zusammen mit dem Gehweg die überregionale Fahrradwegverbindung geführt. Der Geh-/Radweg wird mit einer Breite von 2,25 Metern ausgebaut. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,75 Metern, durch Pflaster abgesetzt wird auf der Nordseite ein Fußgängerbereich von 0,75 m Breite. Dies berücksichtigt den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Zusätzlich zu diesem relativ engen Querschnitt sind verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von entsprechender Pflasterung vorgesehen.

Für den abknickenden Teil und die zusätzlichen Stichstraßen ist der Ausbau als befahrbarer Wohnweg (RAS-E) mit 4,75 m Breite vorgegeben. Die Trennung von Fahrbahn

und Gehweg wird auch hier durch entsprechende Pflasterung vorgenommen. Durch die Ausbildung von Stichstraßen soll ein ruhiges, von Durchgangsverkehr freies Wohngebiet geschaffen werden.

4.2 Wege

Eine Fußwegverbindung wird geschaffen entlang dem von Eichelberg kommenden Bach. Dieser Weg findet seine Fortsetzung im Bereich des Bebauungsplanes "Seewiese" und soll eine kurze Verbindung zu den Geschäften an der "Unteren Klosterstraße" ermöglichen.

Eine innere Wegverbindung wird entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes angeboten. Durch die dort verdichtete Bebauung wird sich ein erhöhtes Fußgängeraufkommen ergeben.

Nicht zugelassen und durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert wird eine Benutzung des nach Osten aus dem Planungsgebiet herausführenden Geh-/Radweges durch PKW. Der bestehende Feldweg-Anschluß an die Eppinger Straße (L 552) ist nicht geeignet, Anliegerverkehr für den östlichen Teil von Odenheim aufzunehmen.

5. Versorgung

5.1 Wasser

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser aus dem Ortsnetz Odenheim ist sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das Planungsgebiet liegt in der Druck-

zone "B" und kann an die Leitung DN 150 mm in der Utestraße angeschlossen werden. Zur Erhöhung der Versorgungs- und Betriebssicherheit kann auch ein Ringschluß mit der Leitung DN 100 mm in der Eppinger Straße (L 552) vorgenommen werden.

5.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist bei der gegebenen Topographie in Freispiegelkanälen möglich, die in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden können. In wie weit das Kanalnetz von Odenheim in der Lage ist, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und ordnungsgemäß abzuleiten, ist im Kanalentwurf für das Neubaugebiet nachzuweisen.

Das Planungsgebiet kann an den in der ehemaligen Bahntrasse verlegten Verbindungssammler, der von Tiefenbach kommt, angeschlossen werden. Dieser Verbindungssammler legt auch die Straßentrasse fest.

Kanäle in den Stichstraßen können mit ausreichendem Gefälle verlegt und an den Hauptsammler angeschlossen werden.

Gegebenfalls vorhandenes Quellwasser kann in separaten Leitungen, parallel zu den Abwasserkanälen geführt werden und im Bereich der Überfahrt an der Utestraße in den Vorfluter eingeleitet werden.

5.3 Strom

Am Westrand des Planungsgebietes liegt eine Turmtrafostation des Badenwerkes, von der aus das Planungsgebiet versorgt werden kann. Bei Bedarf kann eine weitere Station im Planungsgebiet errichtet werden.

6. Grünordnung

6.1 Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen alter Nebenbahntrasse und dem Fuß der zweiten Terrasse bzw. dem südlichen Rand der Weinberge des Mühlberges im Gewinn Koschelter, überwiegend im Talgrund des Katzenbaches.

6.2 Bestand

Der östliche Planungsbereich ist als Ackerfläche genutzt, der mittlere als Kleingärten, der westliche ist Wiesengelände, das teilweise vernäht ist. Der nördlichen Bereich wird als Streuobstwiese genutzt, der Bestand ist teilweise gerodet, abgängige Bäume werden offensichtlich nicht ersetzt.

Das Planungsgebiet wird von einer im Osten auslaufenden, landschaftstypischen Lößterrasse durchzogen, die im Westen im Bereich der Kleingärten stark überformt und verzogen wurde. Sie kann dort nicht mehr als typisch angesprochen werden. Der östliche Teil ist mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern bestanden. Die Sprunghöhe der Terrasse liegt in ihrem intakten Mittelteil bei maximal 3,30 Metern.

6.3 Planung

Ziel ist die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes und der Funktion des Naturhaushaltes, sowie eine intensive Durchgrünung des Baugebietes.

Dazu werden verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der im Flächennutzungsplan geforderten Eingrünung des östlichen Ortsrandes wurde mit der Ausweisung eines Pflanzgebotes und dem verhältnismäßig großen Abstand der östlichen Baugrenze von der Grundstücksgrenze Rechnung getragen.

6.3.1 Pflanzzonen

Einen besonderen Schutz erhält die im Planungsgebiet liegende, landschaftstypische Lößterrasse. Sie ist in ihrem noch intakten, östlichen Bereich mit einem Bestandssicherungs- und Unterhaltungsgebot belegt und liegt in den jeweils angrenzenden Baugrundstücken. Die Pflege liegt somit in der Hand der jeweiligen Grundstückseigner, eine Lösung, die an anderer Stelle in Odenheim entgegen dem dort vorgesehenen öffentlichen Eigentum an Böschungsflächen vorgeschlagen und realisiert wurde. Der vorhandene, dichte Bewuchs sichert vor Erosionen und bietet gleichzeitig der Tierwelt guten Schutz. Die Abrückung der Straße von der oberen Böschungskante trägt dem Schutzanliegen Rechnung, bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist entsprechend vorsichtig vorzugehen. Die Terrasse wird in ihrem Westteil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da eine anderweitige Nutzung ohne Erdbewegungen nicht möglich ist. Diese stellen aber eine Gefahr für die sich nördlich anschließende, bis 5,50 Meter hohe Terrasse dar.

Am Ostrand des Planungsgebietes wird, wie schon im Flächennutzungsplan angesprochen, eine Schneise zum Abfluß der Kaltluft aus dem Gewann "Koschelter" von der Bebauung freigehalten. Zur optischen Markierung wird für den Übergang der Feldlage zur Bebauung ein 5,00 Meter breiter Pflanzstreifen vorgeschrieben, in dem standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend einer Zusammenstellung zu pflanzen sind. Durch die Anordnung dieser Kaltluftabflußschneise entstehen am Ostrand des Planungsgebietes verhältnismäßig große Baugrundstücke, da neben dem von der Bebauung freizuhaltenenden Bereich eine ausreichende Tiefe für den bebaubaren Teil des Grundstückes ausgewiesen werden muß.

Für die als öffentliche Grünzone ausgewiesene Fläche zwischen der ersten und zweiten Terrassenebene wurde kein Pflanzgebot festgelegt, da hier, je nach Bedarf, eine Fußwegverbindung geschaffen werden kann. Ein solcher Fußweg verbindet den Bereich der Mühle mit dem Wegenetz des Weinberggeländes.

6.3.2 Gewässer

Der von Eichelberg kommende Bach wurde bereits im nördlich anschließenden Bebauungsplan "Seewiese" planerisch berücksichtigt.

Er erhält einen breiten, von jeder Nutzung freizuhaltenen Uferstreifen, der gegen die Baugrundstücke durch einen 2,00 Meter breiten Fußweg abgetrennt wird. Im Mittel ist dieser Streifen 5,00 Meter breit. Der Baumbestand in diesem Streifen ist zu sichern, der Fußweg

ist im Bereich der Überquerung des Baches um die dort stehenden Bäume (Weiden) herumzuführen. Westlich anschließend sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Ein 5,00 Meter breiter, in den Baugrundstücken anschließender Bereich wird mit einem Pflanzgebot belegt, mit dem Ziel, einen insgesamt 10,00 Meter breiten Ufergürtel anzulegen, der von jeder Bebauung freizuhalten ist. Für die im Bereich des Pflanzgebotes zulässigen Bäume und Sträucher wurde einschränkend eine Liste einheimischer Gewächse zusammengestellt und ein Verbot für die Anpflanzung von Nadelbäumen erlassen.

6.3.3 Weinberg

Gegen das Weinbergsgelände am Nordrand des Planungsgebietes hin ist eine Einschränkung hinsichtlich der Auswahl der Sträucher erforderlich, um einen ausreichenden Kaltluftabfluß sicherzustellen und eine Verschattung auszuschließen. Nach dem Gesetz über das Nachbarrecht dürfen bauliche Anlagen und Bäume nur in den dort zulässigen Abständen errichtet bzw. gepflanzt werden. Der Flächennutzungsplan betont die wünschenswerte Einbindung des Planungsgebietes durch die Ausweisung von Pflanzzonen, entlang dem Nordrand des Planungsgebietes, gegen das Weinbergsgelände hin, dürfen aber nur solche Gehölze oder Bäume gepflanzt werden, die 4,00 Meter Höhe nicht überschreiten.

6.4 Kleintiere

Einer Anregung des Landesnaturschutzverbandes folgend wird bei rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen eine Sockelhöhe auf Geländeniveau und ein Mindestabstand von 15 cm festgeschrieben. Damit soll die Funktion der geschützten Böschung als Refugium für Amphibien, Kriechtiere und Kleinsäuger gesichert werden und ein Hineinwechseln dieser Tiere in die Hausgärten ermöglicht werden.

7.0 Immissionen

Eine Bepflanzung der Grenze gegen das Weinberggelände in den gesetzlich zulässigen Grenzen ist sinnvoll und auch im Interesse der künftigen Bewohner. Die Bewirtschaftung der Weinberge erzeugt auf den das Planungsgebiet im Osten und Norden begrenzenden Wegen während der Wachstumsphasen ein teilweise erhebliches Aufkommen an landwirtschaftlichem Verkehr. Dies ist mit nicht vermeidbaren Emissionen an Lärm und Aerosolen verbunden. Ein dichter Gürtel aus Büschen und Sträuchern, vor allem während der Vegetationsperioden, vermindert die nachteiligen Einwirkungen auf die Baugrundstücke am Nordostrand des Planungsgebietes.

Aufgestellt :
K/s

Bad Schönborn, den 25.9.91

Ostingen, 10.03.92

BAU-PLAN

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI/INGEWA

Bambargen, Püggeln

7525 Bad Schönborn

Beethovenstr. 7
Tel. 07253 / 6996
Fax 07253 / 7736