

BEBAUUNGSPLAN

„BRUCH II“

- RECHTSGRUNDLAGEN:
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S 2221)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763)
 - Planzeichenverordnung vom 30.7.81 (BGBl I Nr. 35)
 - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (BGBl I S 352), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1980 (BGBl I S 116)
 - Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16.11.1970 (BGBl I S 1565), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1980 (BGBl I S 1060)

BESTANDTEILE:	Deckblatt	Seite 1
	Begründung zur Änderung v. 19.1.1983	Seite 1 a
	Begründung	Seiten 2 u. 3
	Textliche Festsetzungen	Seite 4
	Zeichnerischer Teil M 1 : 500 in halbfarbiger Darstellung	Seite 5
	ZEICHENERKLÄRUNG	Seite 6

PLANUNTERLAGEN: Als Planunterlage wurde verwendet ein Lageplan M 1 : 500, gefertigt vom Ingenieurbüro Lehner, Mühlacker

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

VERFAHREN:

Aufstellung beschlossen gem. § 2 (1) BBauG durch Gemeinderatsbeschuß vom *04.02.1982*

Beteiligung der Bürger

Auslegung bekanntgemacht am *11.02.82* durch

Öffentlich ausgelegt vom *22.02. - 26.03.1982*

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG durch Gemeinderatsbeschuß vom *25.05.1982*

Genehmigt gem. § 11 BBauG durch *LZA* mit Erlaß vom *09.11.1982*

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch Bekanntmachung der Genehmigung am *16.03.06* durch

Ötisheim, den
rechtsk. 16.03.2006

Bürgermeister

GEFERTIGT: Maulbronn, den 26.1.1982
GEÄNDERT: Maulbronn, den 19.1.1983


architektenste boden-württemberg 2190

gerhard schwilk
freier architekt

7133 Maulbronn · Keplerstr. 48 · ☎ 07043/6519

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG v. 19.1.1983

Die vorgesehene Neutrassierung der Teilortsumgehung der L 1132 begrenzt das Baugebiet im Westen.

Der Verlauf dieser Trasse wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes vom 26.1.1982 geringfügig geändert. Die Radien wurden etwas schlanker, die Trasse verschob sich daher ein wenig nach Westen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde der Trassenänderung angepaßt.

Ansonsten hat sich weder im Bebauungsplan noch in der Begründung dazu etwas geändert.

BEBAUUNGSPLAN "BRUCH II "

BEGRÜNDUNG zur Fertigung vom 26.1.1982

1 DAS ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Ötisheim hat am 28.3.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Bruch I" beschlossen. Der am 6. Mai 1970 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Vaihingen/Enz mit Erlaß vom 1.2.1971 genehmigt.

Es war damals schon vorgesehen und im Behördenverfahren allgemein bekannt, daß dieser Bebauungsplan über die projektierte Erschließungsstraße in Richtung Westen hinaus erweitert werden soll. Ohne diesen zweiten Abschnitt wäre die konzipierte Erschließungsstraße an dieser Stelle sicherlich falsch geplant gewesen.

Die Gründe, den Bebauungsplan "Bruch II" hier und jetzt aufzustellen waren folgende:

1. Die Gewerbeflächen im Gebiet Bruch I sind aufgebraucht. weiterer Bedarf ist vorhanden. Die Gemeinde hat z.Zt. keine andere Fläche für die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Die westlich der Erschließungsstraße Bruch I liegenden Flächen sind planerisch zu ordnen.

2. Die geplante Teilortsumgehung der L 1132 und die Verlegung der von Corres ankommenden Straße K 4523. Hier ist insbesondere zu klären die Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsrandes des alten Ortskernes und seiner Einbindung in die Landschaft, sowie die Freihaltung der Sicht auf den historischen Ortskern.

3. Für die neu erstellte Erlentalhalle mit ihrem großen Parkplatz und dem dazugehörigen Festplatz sowie für das Gewerbegebiet Bruch insgesamt ist ein harmonischer Übergang in die Landschaft zu finden durch eine standortgerechte und landschaftstypische Bepflanzung. Der in diesem Gebiet nur noch sehr lückenhaft vorhandene Bestand von sehr hohen Pappeln ist nicht landschaftstypisch. Der Übergang in die freie Landschaft ist zu abrupt.

2 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Das Gebiet ist im Bereich des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3 LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETS

Es war sinnvoll, die Fläche zwischen der teilweise ausgebauten und im weiteren Verlauf geplanten Erschließungsstraße des Baugebiets Bruch I und der vorgesehenen Neutrassierung der Teilortsumgehung der L 1132 zu überplanen. Im Norden sollte ein möglichst harmonischer Ortsrand gefunden werden, mit Anbindung an die bestehende Erlentalhalle.

Nach Südwesten wird das Baugebiet begrenzt durch den FW 244 und reicht als Anschluß der Erschließungsstraße im Süden bis zur Wallgrabenstraße. Die Begrenzung nach Südwesten wurde so gewählt, um die Sicht auf den historischen Ort zu erhalten.

Die Größe des Baugebiets beträgt ca. 2,0 ha.

4 DER BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Baugebiet ist bisher größtenteils Ödland mit Pappelbestand. Ein kleiner Teil wird als Wiese genutzt.

Das Gelände ist sehr eben, es wird von einigen offenen Gräben durchzogen, die Wiesen sind relativ feucht.

Der Baugrund ist nicht sehr gut, der Grundwasserspiegel sehr hoch.

Die Grundstücke befinden sich meist in Gemeindebesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

- 5 DIE ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG .Das Baugebiet wird erschlossen durch die geplante, teilweise bereits gebaute Erschließungsstraße des Baugebiets Bruch II.
- Es wird an die öffentliche Wasserversorgung, an die öffentliche Gasversorgung (Stadtwerke Pforzheim) und an die Stromversorgung (EVS) angeschlossen. Die el.-Freileitung, die z.Zt. durch das Baugebiet führt, wird im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraße verkabelt.
- Die Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.
- Die Oberflächenwässer (z.B. von großen Dachflächen usw.) sollen direkt dem Vorfluter zugeleitet werden (teilweise Trennsystem).
- 6 DIE BAULICHE NUTZUNG
- Das Baugebiet soll folgende Nutzung erhalten:
1. Im Bereich des bestehenden Vereinsheims als Dorfgebiet (auch als Übergang zur Erlentalhalle und zur Wohnbebauung) genutzt werden.
 2. Der übrige Hauptbereich als Gewerbegebiet.
- Für alle Bereich ist eingeschossig festgelegt als Übergang von der im "Bruch I" zugelassenen zweigeschossigen Bebauung. Ferner sind Höhenbegrenzungen festgelegt, um keine zu hohe Baukörper zu erhalten.
- Die GRZ und die GFZ wurden bewußt niedrig festgelegt, um keine zu dichte Bebauung zu erhalten. Deshalb wurde auch offene Bauweise festgelegt.
- 7 DIE EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT
- Der Blick auf den historischen Ortskern soll im jetzt bestehenden Umfang erhalten bleiben. Daher die Beschränkung des Baugebiets nur bis zum FW 244 im Süden und Südwesten.
- Ansonsten soll das Gesamtgewerbegebiet "Bruch" durch einen breiten Pflanzstreifen eingegrünt werden, zusammen mit der Eingrünung der "Erlentalhalle". Die künftigen Grundstücksbesitzer werden verpflichtet, landschaftstypische Sträucher und Bäume anzupflanzen, die bereits stehenden Pappeln sind so weit als möglich zu erhalten.
- Die Gemeinde wird die Erlentalhalle samt Parkplätzen ebenfalls durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in die Landschaft einbinden. Diese Maßnahme wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- 8 DIE KOSTEN UND DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT
- Die Erschließungsstraße " Im Bruch " ist bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ausgebaut. Die Straße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bruch II ist noch nicht ausgebaut, dient aber zugleich der weiteren Erschließung des Baugebietes Bruch I und muß geführt werden bis zur Anbindung an die Wallgrabenstraße.
- Das hier geplante Gewerbegebiet Bruch II dient unter anderem auch der Wirtschaftlichkeit der Erschließung des Baugebiets Bruch I. Ebenfalls mit aus wirtschaftlichen Gründen sollte ursprünglich nach dem Wunsch des Gemeinderates das Baugebiet Bruch II wesentlich weiter nach Süden ausgedehnt werden.
- Die Wünsche verschiedener Vertreter öffentlicher Belange wurden dadurch erfüllt, daß das vorgesehene Baugebiet bis an den FW 244 beschränkt wurde.
- Mit folgenden Kosten nach heutigem Stand muß gerechnet werden:
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| Straßenbau ohne Grunderwerb: | 450.000.- |
| Wasserleitung: | 80.000.- |
| Abwasserleitung (Trennsystem) | <u>150.000.-</u> |
| Gesamtkosten: | 680.000.- |
- Als Bauflächen wurden ausgewiesen:
Im Dorfgebiet ca. 0,36 ha, im Gewerbegebiet ca 1,4 ha.
- Unter der Berücksichtigung, daß mit der geplanten Straße auch das genehmigte Baugebiet Bruch I vollends erschlossen wird und die Kosten auf die dortigen Anlieger mit umgelegt werden, ist die Erschließung durchaus wirtschaftlich.