

Bebauungsplan BREITACKER-NORD in Kippenheimweiler

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.9.2001
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	24.9.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	8.10.2001-9.11.2001
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	8.10.2001-9.11.2001
Bürgerinformation	5.2.2002
Offenlegungsbeschluss	18.11.2002
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2.12.2002-10.1.2003
Beschluss zur 2. Offenlage (vereinfachtes Verfahren)	19.5.2003
2. Offenlage gem. § 13 BauGB	20.5.2003-11.6.2003
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	14.7.2003
Öffentliche Bekanntmachung	19.7.2003

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1788, 2413 – 2430 und teilweise die Grundstücke Flst.Nr. 2431 – 2441, 2443, 2356, 2412, 2322, 2580 und 2324.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 4 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem der einheimischen Bevölkerung des Stadtteils Kippenheimweiler, erfordert die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Für das Plangebiet „Breitacker-Nord“ wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine dem bestehenden Dorfcharakter angepasste Wohnbebauung beinhaltet.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim geht hervor, dass eine Erweiterungsfläche im Nordosten des Stadtteils Kippenheimweiler besteht. Diese ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dementsprechend soll für das Planungsgebiet die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und wird aus ihm entwickelt.

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als geplante Wohnbaufläche dar. Vorkehrungen zur Minimierung der landschaftlichen Beeinträchtigung von Fauna und Flora werden im Bereich des Herrotgrabens vorgenommen. Ein Schutzstreifen entlang des Herrotgrabens, sowie die Renaturierung des Grabens und seines Bewuchses, der sich als lineares Element im Sinne der Biotopvernetzung Lahr-West einfügt, ist im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt die Erstellung eines Grünordnungsplans.

1.4 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Größe von ca. 4 ha, davon 2,8 ha als WA. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, sowie die zulässige Überschreitung der GRZ um 0,1 ergeben eine Grundfläche von ca. 14.000 m². Dieser Wert liegt unter dem angegebenen Schwellenwert (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) von 20.000 m² - 100.000 m², der in der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben, unter 18.7 – 18.7.2, vorgegeben ist. Ein formales Verfahren nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist nicht erforderlich.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Kippenheimweiler. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Es wird im Nordwesten durch die K 5344 begrenzt. Im Südwesten schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung mit den Flst.Nr. 1786, 1787, 1789, 1790 und 1791 an. Im Zuge der Baulandumlegung für den Bebauungsplan „BREITACKER“ wurde das noch nicht hergestellte Straßengrundstück Flst.Nr. 1788 für die Erschließung des zukünftigen Plangebiets „BREITACKER-NORD“ freigehalten. Südöstlich grenzt die Verlängerung der Luisenstraße das Gebiet ab, im nordöstlichen Bereich schließt die freie Landschaft an das Gebiet an.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerflächen, Streuobstwiese).

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Zu nennen sind eine Grundschule, zwei Kindergärten, die Ortsverwaltung, die Kaiserswaldhalle und ein Sportplatz. Der Stadtteil Kippenheimweiler ist mit der Buslinie 108 an die Kernstadt angebunden.

2 **Begründung der Planinhalte**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, eine dem Dorfcharakter angepasste Wohnbebauung im Bereich Breitacker-Nord zu entwickeln. Hierbei soll der landschaftsprägende Herrotgraben weitestgehend erhalten bleiben. Die städtebauliche Konzeption sieht eine überwiegend kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die im Nord- und Südosten einen Ortsrand bildet. Eine Reihenhausbebauung, parallel zur K 5344 angeordnet, schützt das Gebiet vor Lärmeinwirkung. Die Baukörper des Plangebiets sind in 1 – 2 geschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Orientierung mit einer Abweichung bis zu 45° ist der vorhandenen Struktur angepasst, um gezielt eine homogene Erweiterung des Stadtteils Kippenheimweiler zu erreichen.

Die Kreisellösung als Ortseingangselement bindet das Gebiet an und führt im weiteren Verlauf als Ringerschließung in das Plangebiet hinein. Die Fuß- und Radwegeverbindung ist straßenbegleitend und in Teilbereichen separat vorgesehen.

In dem Gebiet sollen ca. 58 Gebäude entstehen. Mit ca. 81 Wohneinheiten für ca. 202 Einwohner erfüllt das Konzept die im Flächennutzungsplan vorgesehene Dichte von 50 EW/ha. Die geplanten Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 207 m² und ca. 640 m².

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung vor, die gemäß dem Optimierungsgebot des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist für das Plangebiet festgesetzt. Es können kleinere Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe eingerichtet werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bebauten Umgebung. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes wird durch die zulässige Traufhöhe von 7,00 m über Straßenoberkante erzeugt und durch untere und obere Bezugspunkte festgeschrieben, so dass die maximalen Gebäudehöhen auf ein siedlungs- und landschaftsverträgliches Maß begrenzt werden.

Bei der Reihenhausbebauung ist eine Wohneinheit zulässig, um die Unterbringung der Stellplätze zu gewährleisten. Die zulässige Traufhöhe von 5,60 m über Straßenoberkante soll auch hier ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen. Das Maß der Traufhöhe ist durch untere und obere Bezugspunkte festgeschrieben.

Die Kellergeschosse dürfen mit ihrer Oberkante maximal 1,20 m oberhalb des unteren Bezugspunktes und maximal 1,50 m unterhalb des unteren Bezugspunktes errichtet werden. Diese planungsrechtliche Festsetzung unter 2.3 ergibt sich aus dem hoch anstehenden Grundwasser. Das Baugebiet liegt innerhalb des sedimentgefüllten Oberrheingrabens, einem der größten Grundwasserleiter Mitteleuropas. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 157,5 m ü.N.N., der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 158,5 m ü.N.N. Die geplante Straßenoberkante wird bei ca. 160,0 m ü.N.N. sein.

Das Kellergeschoss befindet sich im ungünstigsten Fall im hohen Grundwasserstand. Es soll dem Bauherrn jedoch der Bau eines Kellers ermöglicht werden, da ansonsten der zum Abstellen notwendige Raum in Form von Nebengebäuden auf dem

Grundstück entstehen wird. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen soll dies vermieden werden. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Beim Bau eines Kellers ist insbesondere Punkt 11.2 zu beachten.

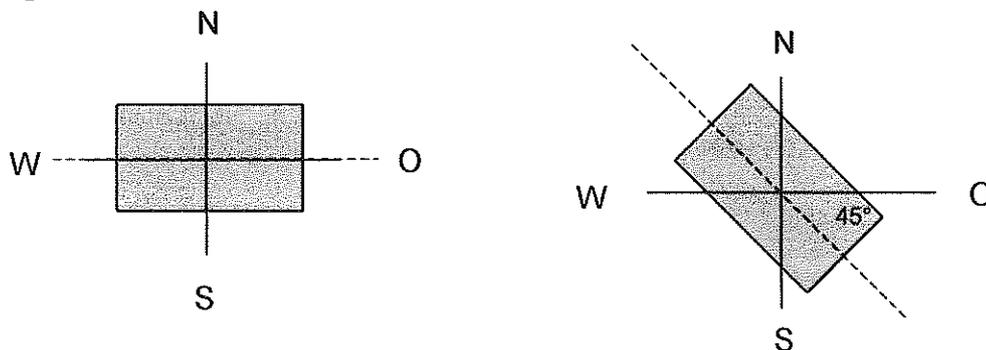
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich in städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im Ortsteil Kippenheimweiler erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach den individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die Gebäudehauptausrichtungen orientieren sich nach Südosten und nach Südwesten. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Nordosten bzw. von Nordwesten. Somit wird eine hohe Belichtungsintensität der Haupträume erreicht.

Bei einer Ost-West-Orientierung der Giebel bzw. der Gebäudezeilen wird die aktive und passive Sonnenenergienutzung erleichtert. Die nutzbaren Solargewinne liegen zwischen 20 und 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$) bei Ost-West-Orientierung der Giebel bzw. der Gebäudezeilen. Die Abweichung von der Ost-West-Richtung um bis zu 45° wirkt sich nur geringfügig mindernd auf die Solargewinne aus.



2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Im Bereich 3 (Hausgruppen) sind Nebenanlagen – Gerätehütten – im rückwärtigen Bereich (Gartenbereich) zulässig. Die Größenordnung der Gerätehütten sind unter Punkt 4.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze für die Bereiche 1 und 2 sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den Grundstücken der Hausgruppen / Reihenhäuser im nordwestlichen Bereich ist maximal 1 nichtüberdachter Stellplatz zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes an der K 5344 / Kaiserswaldstraße vermieden werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung oder Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien.

Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an 2 Seiten geschlossen sind.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Kreisverkehr, der als Ortseingangselement eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung ausübt. Innerhalb des Baugebiets sind die Grundstücke über eine Ringstraße und eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße angebunden. Eine Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht kurze Wege durch das Plangebiet.

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Grund dafür ist die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und die Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden.

In einem Teilbereich (2 Baugrundstücke) werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die angrenzenden Eigentümer, die Stadt und die Leitungsträger belastet.

Im Stadtteil Kippenheimweiler befinden sich in der Westendstraße, Im Ried, Im Dorfgarten und in der Blumenstraße insgesamt 4 Glascontainerstandorte. Davon sind die letzteren nicht zu 100% beansprucht und können von den Bewohnern des Plangebiets mitgenutzt werden.

2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände ist aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Niveau der Kaiserswaldstraße / K 5344 aufzuschütten (im Mittel ca. 0,50 m). Im Baugebiet sind die Höhen der Planstraßen maßgebend für die Aufschüttung.

2.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG) zu berücksichtigen. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Mit § 1 a BauGB wird die planerische Eingriffsregelung in das BauGB integriert.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan gem. § 9 NatSchGBW erarbeitet, der die Aspekte des Naturhaushalts und der Umweltmedien beschreibt und bewertet. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe (Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) werden dargestellt. Der Grünordnungsplan entwickelt ein Konzept zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Gestaltungs- sowie Maßnahmenvorschläge, mit deren Hilfe unvermeidbare Eingriffe kompensiert werden können.

Dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung wird bereits beim städtebaulichen Konzept Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten)
- Erhalt und Optimierung von Streuobstwiesen und Hochstaudenfluren
- Erhalt wertvoller Bäume
- Begrenzung der Gebäudehöhen

Gemäß Grünordnungsplan entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen werden:

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

1. Rückbau der nicht mehr benötigten Überfahrten / Verdolungen des Herrotgrabens, Öffnung der entsprechenden Grabenschnitte.
2. Anlage einer Mulde mit Biotop- und Abfluspufferfunktion auf bisherigen Ackerflächen / Mulchgrünlandflächen am Herrotgraben.
Der Ausgleich kann nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, deshalb soll folgende Maßnahme extern ausgeführt werden:
3. Naturnahe Umgestaltung des Niedermattengrabens auf bisherigen Ackerflächen.
Verwendung der zu rodenden Obstbäume als Totholzstrukturen im Bereich des umgestalteten Grabens.

Die Ausgleichsmaßnahmen unter 1., 2. und 3. sind als Sammelersatzmaßnahmen (gem. § 9 (1a) BauGB) zu 70 % den bebaubaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie zu 30 % den öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zuzuordnen.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum dienen zum Ausgleich der durch die öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Eingriffe.

Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum erfolgt im Hinblick auf die Vermeidung der Aufheizung von befestigten Flächen durch ihre Verschattung. Die Verdunstung der Blattflächen hat bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert. Die Erzeugung eines durchgängig grünen Straßenbildes durch die Pflanzung von Bäumen im Rastersystem ist vorgesehen.

2.10 Grünflächen

Entlang des Herrotgrabens entsteht eine öffentliche Grünfläche, die auch Ausgleichsfunktion übernimmt.

Dieser naturnahe öffentliche Bereich am Herrotgraben soll als Multifunktionsfläche genutzt werden. Das Einsetzen von Sitzbänken, die Geländemodellierung des Herrotgrabens mit Flachböschungen und Trittsteinen ermöglicht das Bespielen dieser öffentlichen Fläche und trägt zur Erholungsnutzung bei.

2.11 Immissionen, Lärmschutz

2.11.1 Vorgehen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Vom Ing.-Büro wurden die Lärmquellen gem. Anlage untersucht.

2.11.2 Beurteilungsgrundlage

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden i. d. R. bei der städtebaulichen Planung zugrunde gelegt. Um die vorhandene Bebauungsstruktur im Stadtteil Kippenheimweiler im Bereich der K 5344 / Kaiserswaldstraße fortführen zu können, die größtenteils mit ihrer Erschließung an die K 5344 / Kaiserswaldstraße direkt angebunden ist, und da der Standort der ausgewiesenen Wohnbaufläche an die bestehende K 5344 anschließt, sind die definierten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV zugrunde gelegt worden.

Immissionsgrenzwerte gem. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) § 2

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwerte in dB (A)	
	tags	nachts
Reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49

2.11.3 Schallschutzmaßnahmen

Da in absehbarer Zeit die geplante Umgehungsstraße K 5344 (neu) bahnparallel ausgeführt werden soll, kann man von einer deutlichen Entlastung der K 5344 (alt) ausgehen. Es wurde auf einen aktiven Schallschutz verzichtet, da die erforderlichen Höhenabmessungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte nicht vertretbar sind. Geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung, stellen sicher, dass der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Hinweise für angemessene Maßnahmen des baulichen Schutzes gegen Außenlärm geben die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern). Da im Gestaltungsplan keine detaillierten Planungsgrundlagen der einzelnen Gebäude enthalten sind, nimmt das Schallgutachten auf die DIN 4109 Bezug. Die DIN 4109 weist Lärmpegelbereiche aus, die in 5 dB(A)-Schritten klassifiziert sind. Es werden Lärmpegelbereiche entsprechend der Karte im Anhang festgesetzt.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Tabelle 8 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten Lärmpegelbereiche angegeben. Diese Lärmpegelbereiche sind ihrerseits dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet.

Die in Anlage 8 aufgezeigten Lärmpegelbereiche mit den zuzuordnenden Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich sind durch römische Ziffern gekennzeichnet. Die Darstellung bezieht sich auf den Fall freier Schallausbreitung in ca. 5,60 m Höhe. Der nach erfolgter Bebauung zumindest im Inneren des Baugebiets wirksame (insbesondere abschirmende) Einfluss von Nachbargebäuden wurde nicht berücksichtigt; somit bleibt die Eigenabschirmung außer Betracht, welche zur Folge hat, dass die von der jeweils pegelbestimmenden Schallquelle abgewandte Gebäudefassade gemäss den Ausführungen der DIN 4109 - ohne besonderen Nachweis – dem jeweils nächst niedrigen Lärmpegelbereich zugeordnet werden darf.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform, -neigung, -eindeckung und –aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch dem Bauherren genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds insbesondere auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

3.1.2 Gestaltung von Freiflächen

Aus ökologischen Gründen sind in einem lockeren Rastersystem von 10 m – 18 m Bäume im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Hofein- bzw. Hofausfahrten sind dabei zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen im Vorgartenbereich wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Aus ökologischen Gründen (Biotopsperren) ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig. Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

3.2 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

Die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite hat die Intention, ein harmonisches Stadtbild zu erhalten.

3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

3.4 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Trennsystem erfolgen. Bei der im neuerlich genehmigten Generalentwässerungsplan mit Datum vom 28.09.1999 ist das geplante Baugebiet nachrichtlich berücksichtigt.

Ziel ist, das gesamte Schmutzwasser dem Sammler in der verlängerten Luisenstraße und im Herrotweg zuzuführen. Das Regenwasser wird in der gleichen Gefällerrichtung dem Herrotgraben zugeleitet. Im weiteren Verlauf wird das Regenwasser über den Niedermattengraben dem Scheidgraben zugeführt. Das Ingenieurbüro Mutter aus Karlsruhe, hat den rechnerischen Nachweis erbracht, dass die zusätzliche Wassermenge durch die Erschließung des Gebiets zurückgehalten und nur gedrosselt weitergeleitet wird, damit die nachfolgenden Gräben und Ableitungen nicht belastet werden. Der Oberflächenwasserabfluss beträgt 240 l/s. Zudem wurde der Nachweis erbracht, dass das erforderliche Rückhaltevolumen im Herrotgraben, zwischen Luisenstraße und Kaiserswaldstraße / K 5344, bereitgestellt werden kann. Die Länge des Abschnitts beträgt über 200 m. Zusätzlich wird der Herrotgraben an der Luisenstraße gemäß den landschaftsplanerischen Vorschlägen ausgebaut und aufgeweitet. Das hier entstehende Volumen wird nicht in der rechnerischen Ermittlung angesetzt und kann als stille Reserve angenommen werden.

rechnerischen Ermittlung angesetzt und kann als stille Reserve angenommen werden.

Im Gemeindewald Distrikt Unterwald, Gemarkung Kippenheim, muss der Herrotgraben neu profiliert werden. Aufgrund des vorhandenen Grabenprofils und des langen Fließweges, wird das Regenwasser gedrosselt dem Vorfluter Niedermattengraben zugeführt, bzw. bei Normalniederschlägen wird der größte Teil des Oberflächenwassers über die Grabensohle versickern.

Zur Minimierung weiterer Abflussspitzen sind in den örtlichen Bauvorschriften wasserdurchlässige Beläge für Stellplatz- und Garagenvorflächen vorgeschrieben.

4 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen):

Bodenordnung (Umlegung)	€	90.000,--
Straßenbau (einschl. Beläge und Bepflanzung)	€	960.000,--
Kanalbau	€	650.000,--
Wasserversorgung	€	65.000,--
Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Eingriffe	€	18.120,--
Ausgleichsmaßnahmen für private Eingriffe	€	52.900,--
Gesamtbetrag	€	<u>1.836.020,--</u>

5 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2,79 ha	68,5 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,88 ha	21,7 %
<u>Öffentliche Grünflächen:</u>	<u>ca. 0,40 ha</u>	9,8 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 4,07 ha</u>	

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten	
Einzelhäuser max. 2 WE	34	(x 1,5) 51 WE	Einzelhäuser: ca. 60%
Doppelhäuser max. 2WE	12	(x 1,5) 18 WE	Doppelhäuser: ca. 20%
Reihenhäuser max. 1 WE	12	12 WE	Reihenhäuser: ca. 20%
	58	81 WE	

Anzahl der Bewohner: ca. 200 Ew


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin