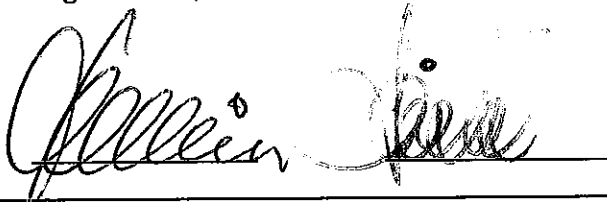


**TEILÄNDERUNG des Bebauungsplanes  
OBEN AM BADWEG, Baustufe III und IV**

**1. Planbearbeiter**

Dipl.-Ing. (FH) Paul Ullrich     Rainer F. Diebold  
Freier Architekt                     Planungsbüro  
Telefon 07229/2315                     Telefon 07229/1443  
Vogesenstr. 7                             Vogesenstr. 1  
76549 Hügelsheim                         76549 Hügelsheim

Hügelsheim, den 23. AUG. 1994





**2. Aufstellung des Bebauungsplanes**

nach § 2 Abs. a BauGB durch  
Beschluß des Gemeinderats

vom 22.11.93



Hügelsheim, den 23. AUG. 1994

  
\_\_\_\_\_  
(Rückle, Bürgermeister) 

**3. Öffentliche Auslegung**

nach § 3 Abs. 2 BauGB  
öffentliche Bekanntmachung  
am 03.06.94 durch Nachrichtenblatt  
vom 13.06.94 bis 13.07.94

Hügelsheim, den 23. AUG. 1994

  
\_\_\_\_\_  
(Rückle, Bürgermeister) 

**4. Beschluß als Satzung**

nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO

am 25.07.94

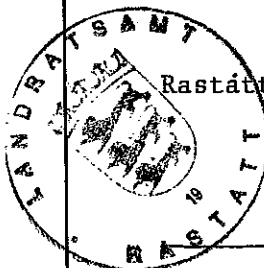
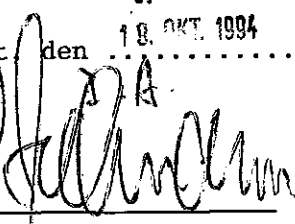
Hügelsheim, den 23. AUG. 1994

  
\_\_\_\_\_  
(Rückle, Bürgermeister) 

**5. Keine Beanstandungen**

gemäß § 11 Abs. 3 BauB

Rastatt, den 19. OKT. 1994

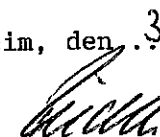
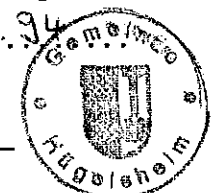
  
  
\_\_\_\_\_  
Rückle

**6. Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes**

nach § 12 BauGB  
öffentliche Bekanntmachung

am 28.10.94 durch Nachrichtenblatt  
öffentliche Bekanntmachung auf Dauer

Hügelsheim, den 31.10.94

  
\_\_\_\_\_  
(Rückle, Bürgermeister) 

## Satzung

Über die Änderung des Bebauungsplanes

### Oben am Badweg, Baustufe III + IV

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der §§ 73 und 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578) mit letzter Änderung hat der Gemeinderat am 25. Juli 1994 die Änderung des Bebauungsplanes "Oben am Badweg" Baustufe III + IV, der am 07.08.87 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind

- 1) der Straßen- und Baulinienplan
- 2) die Bebauungsvorschriften

#### § 2

Inhalt der Änderung

- 1) Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird für die Baustufe III + IV (Bereich der Lärmschutzzone 1) ersetzt durch den Straßen- und Baulinienplan vom 25. Juli 1994
- 2) Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden für die Baustufe III + IV (Bereich der Lärmschutzzone 1) ersetzt durch die Bebauungsvorschriften nach § 3 Abs. 2 b.

#### § 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- 1) Straßen- und Baulinienplan vom 11.05.1987 für die Baustufe III + IV (Bereich Lärmschutzzone 2);  
Straßen- und Baulinienplan vom 25. Juli 1994 für die Baustufe III + IV (Bereich Lärmschutzzone 1).
- 2) a) Bebauungsvorschriften vom 11.05.1987 für die Baustufe III + IV (Bereich Lärmschutzzone 2),  
b) Bebauungsvorschriften vom 25.07.1994 für die Baustufe III + IV (Bereich Lärmschutzzone 1).

Beigelegt sind:

- 1) Begründung vom 29.01.1987 und vom 25.07.1994
- 2) Übersichtsplan

...2...

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

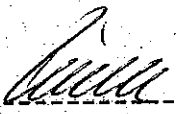
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung

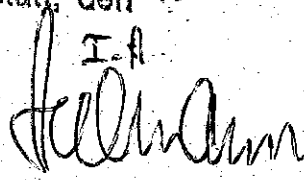
- ihrer Unbedenklichkeit
  - des Anzeigeverfahrens
- in Kraft.

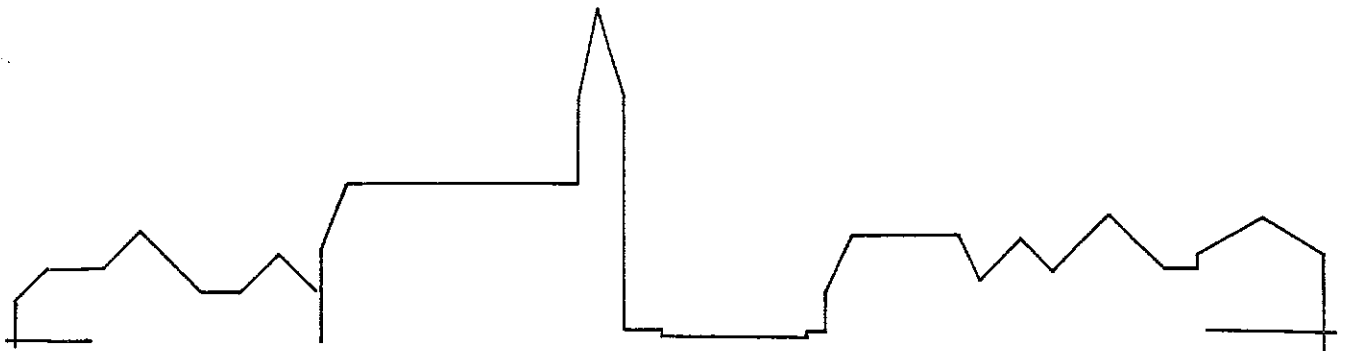
Hügelsheim, den 25. Juli 1994

  
-----  
Rückle, Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 19. OKT. 1994

I.A.  
  
- Seelbach -



HAUPTSTR. 34, 76549 HÜGELSHEIM

# GEMEINDE HÜGELSHEIM

LANDKREIS RASTATT

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
OBEN AM BADWEG BAUSTUFE III UND IV

BEGRÜNDUNG

STRUKTURELLE UNTERSUCHUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

PLANTEILE

---

# Begründung zum BEBAUUNGSPLAN

---

" Oben am Badweg"  
Teiländerung  
Baustufe III + IV  
Gemeinde Hügelsheim  
Landkreis Rastatt

---

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1. §§ 1-3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung und Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl.I.S. 2253) BauGB - geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 622)
- 1.2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127 -BauNVO
- 1.3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S.58)
- 1.4. §§ 3,6,7,13,73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) -LBO-
- 1.5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl.S. 577) -GO-

---

# Begründung zum BEBAUUNGSPLAN

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein	Seite 4
2. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse	Seite 4
2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
2.2. Rechtskräftige Bebauungspläne	Seite 5
2.3. Luftverkehr	Seite 5
3. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans	Seite 5
4. Bauordnung	Seite 6
5. Grünordnung / Naturschutz	Seite 6
6. Vorhandene- und geplante Erschließung	Seite 7
7. Bauliche Nutzung	Seite 8
8. Tabelle - Städtebauliche Daten	Seite 9
9. Öffentliche Flächen	Seite 10
10. Zusammenstellung der Flächen	Seite 10
11. Kosten, Finanzierung	Seite 10
12. Bodenordnende Maßnahmen	Seite 10
13. Beabsichtigte Maßnahme	Seite 10

---

# Begründung zum BEBAUUNGSPLAN

---

" Oben am Badweg "  
**Teiländerung**  
**Baustufe III +IV**  
Gemeinde Hügelsheim  
Landkreis Rastatt

---

## 1. Allgemein

Der Bebauungsplan "Oben am Badweg III +IV" mit den Bebauungsvorschriften vom 11.05.1987 wird mit Inkrafttreten dieser Teiländerung für den neu geplanten Bereich außer Kraft gesetzt.

Zur Aufstellung der Teiländerung mit neuen, bzw. modifizierten Bebauungsvorschriften besteht ein öffentliches Interesse, das im wesentlichen aus der Konversion des ehemaligen Nato - Flughafens resultiert.

Die örtlichen Baumaßnahmen (Erschließung) sind in den Haupterschließungssachen bereits vollzogen und müssen im geänderten Teilbereich entsprechend geändert, bzw. erweitert werden.

Städtebauliche Gründe i.V.m. der "Konversion" des militärischen Flughafens Söllingen und zwingende Schaffung von Bauland tragen zu dieser Maßnahme bei.

## 2. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse

### 2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat nach Maßgaben des inzwischen rechtskräftigen Flächennutzungsplanes den Wohnbereich des hier behandelten Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen überplant. Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Oben am Badweg" Baustufe III + IV.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der hiermit überplante / geänderte Teilbereich als "Sondergebiet" ausgewiesen. Dieses Sondergebiet wird aufgehoben. Diese Maßnahme wird in die, durch die "Konversion" anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Dafür ist ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf kommen für diesen Teilbereich nicht in Betracht.

Das gesamte Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in zwei Baustufen unterteilt (Baustufe III + IV - Bebauungsplan "Oben am Badweg"), welche im ausgewiesenen Bereich der Teiländerung zusammengeführt werden.

Die überplanten Teilbereiche beider Baustufen sind bereits teilweise nach Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut, bzw. die Bebauung befindet sich im Vollzug. Für die davon betroffenen Grundstücke sind keine weitergehenden Änderungen der bestehenden Rechtsgrundlagen vorgesehen, soweit diese sich nicht aus der "Konversion" ergeben (Lärmschutz).

Für den Teilbereich westlich des Bruchswegs soll die Möglichkeit zur Erstellung von Garagen geschaffen werden.

In der Tabelle "Städtebauliche Daten" -Seite 9 - wird auf die Bruttowohndichte des geänderten Teilbereichs eingegangen. Im Vergleich mit den Daten des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich hier keine Veränderungen.

## 2.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Oben am Badweg Baustufe III + IV", der im ausgewiesenen Teilbereich geändert werden soll, ist rechtskräftig. Diese Änderung erfolgt aufgrund des Wegfalls der Lärmschutzzone I i. V. m. der "Konversion" des militärischen Flughafens Baden-Söllingen.

Im südlichen Bereich bei der Siedlung "Klein Kanada" besteht der Bebauungsplan "Hochfeld" bezüglich einem weiteren Sondergebiet für kanadischen Streitkräfte, welches, getrennt von dieser Maßnahme, ebenfalls aufgehoben wird. Dieses bebaute Gebiet wird im Zuge der "Konversion" über den Bruchweg an den Hauptort angeschlossen. Die im Regionalplan seit 1979 ausgewiesene Siedlungszäsur mit ihrer raumgliedernden und ökologischen Funktionen wird hiervon nicht beeinträchtigt.

## 2.3. Luftverkehr

soweit noch relevant: siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan -

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans

- siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan -



#### 4. Bebauung

- 4.1. Für das "Allgemeine Wohngebiet" des von der Änderung betroffenen Teilbereichs sind entsprechend der Nachfrage nur freistehende Wohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenreihenhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen und Satteldächern vorgesehen.
- 4.2. Im einzelnen sind geplant, bzw. teilweise vorhanden oder im Vollzug (Zuordnung der Plangebiete siehe Tabelle Seite 9 )

- Im Plangebiet WA 19:	2E*)				
- Im Plangebiet WA 18:	7ED*)				
- Im Plangebiet WA 20+WA 21:			2FD*) +	4RH*)	
- Im Plangebiet WA 13-WA 17:	4E	+	2FD	+	5RH + 8KR*)
- Im Plangebiet WA 12:	7ED				

---

S u m m e	:	6E+	14ED	+	4FD	+	9RH	+	8KR =41
-----------	---	-----	------	---	-----	---	-----	---	---------

---

Das heißt : Im Ausbaustadium sind 41 Gebäude, bzw. Hauseinheiten geplant

\*) E = Einzelhäuser ED = Einzel und / oder Doppelhäuser FD = freistehende Doppelhäuser  
RH = Reihenhäuser KR = Kettenreihenhäuser (besondere Bauweise)

- 4.3. Die äußere Bebauung westlich des "Bruchweg" (Plangebiet WA12) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In diesem Bereich wird lediglich die Möglichkeit zur Erstellung von Garagen mit den entsprechenden Zufahrten neu geschaffen.
- 4.4. Die im geänderten Teilbereich neuanzulegenden Straßen und Gehwege werden an die vorhandenen Haupteerschließungsachsen Bruchweg / Oberwaldstr. und Birkenstraße sowie Eschenstraße angeschlossen und als "Verkehrsberuhigte Zonen" ausgelegt.
- 4.5. Der für die Baustufen III + IV des rechtskräftigen Bebauungsplans im südwestlichen Randbereich neben dem Bruchweg vorgesehene Kinderspielplatz wird in die "Verkehrsberuhigte Zone" der Teiländerung übernommen. Hiermit wird, mit Rücksicht auf die spielenden Kinder, dem in Zukunft sicherlich erhöhten Verkehrsaufkommen an diesem Knotenpunkt Rechnung getragen. Die dadurch freiwerdende Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### 5. Grünordnungs- und Landschaftsplan / Naturschutz

- 5.1 Der Grünordnungsplan wird im geänderten Bereich adäquat zum Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplans, bzw. des Begleitplanes zum Flächennutzungsplan fortgeschrieben.
- 5.2. Bezugnehmend auf § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind mit dieser Maßnahme keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Es wird, im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, die Bodensituation im geänderten Teilbereich verbessert, weil großflächige Versiegelungsflächen wie z.B. die ursprünglich geplanten Tiefgaragen entfallen.

Die Einschränkung der Bodenversiegelungen durch die Anbindung - auch der Hofbefestigungen, Terrassen ect. - an die zulässige GRZ trägt zusätzlich zu dieser Verbesserung bei.

5.3. Weitere Angaben: Siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

## **6. Vorhandene- und geplante Erschließung**

### 6.1. Allgemein

Alle der Ver- und Entsorgung der Grundstücke dienenden Erschließungseinrichtungen sind bereits vorhanden und müssen im geänderten Teilbereich nur geringfügig geändert, bzw. erweitert werden.

### 6.2. Entwässerung

Eine Fachplanung wird noch erstellt. Der Entwässerungsanschluß erfolgt an die öffentliche Kanalisation.

### 6.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Eine Fachplanung hierzu erfolgt noch.

### 6.4. Stromversorgung

Der niederspannungsseitige Gebäudeanschluß erfolgt mittels Erdkabel. Die bestehende 20 KV Leitung wurde bereits verkabelt.

### 6.5. Gasversorgung

Gasanschlüsse werden für jedes Grundstück zur Verfügung gestellt.

### 6.6. Fußgängersystem

Das Fußgängersystem wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und i. V. m. den neuanzulegenden Straßen, teilweise auf bereits geplanten Trassen (Plangebiet WA13 -17), ergänzt.

### 6.7. Straßen

Es werden teilweise neue, untergeordnete Straßen als "Verkehrsberuhigte Zonen" angelegt und an die Haupterschließungsachsen angeschlossen.

6.8. Ruhender Verkehr

- siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan -

6.9. Landwirtschaftlicher Bereich

Dieser wird durch landwirtschaftliche Wege in den äußeren Bereichen der Bebauung erschlossen. Der im Westen gelegene, befestigte Weg ist als Haupteerschließungsweg in die landwirtschaftliche Feldflur und als untergeordneter Zufahrtsweg für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke westlich des Bruchwegs anzusehen.

**7. Bauliche Nutzung**

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt überschlägig im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche der 1 + 2 - geschossigen Bauweise zwischen -

- 0,25 bis 0,4 für die GRZ
- 0,45 bis 0,8 für die GFZ

Die maßgebende GRZ und GFZ ist durch Planeintrag festgelegt. Die Geschoßflächen von Unter- und Dachgeschossen werden, soweit diese nicht als Vollgeschoß zählen, nicht auf die Geschoßfläche mit angerechnet.

**8. Städtebauliche Daten**

<b>Städtebauliche Daten</b> Teiländerung des Bebauungsplanes "Oben am Badweg" Baustufe III + IV	Fläche Bauland (m2)	Wohn- ein- heiten (WE)	Faktor 2,5 (Pers./ WE)	Pers. gesamt
Plangebiet WA 19 Nördliche Eschenstraße (Haus Möst + Eheleute Ernst) 1 Vollgeschoß möglich vorhandene bzw. geplante Bebauung	1.338 m2	4 WE	x 2,5	10 Pers.
Plangebiet WA 18 Nördliche Birkenstraße / Ecke Bruchweg + Planstraße (verkehrsberuhigte Zone) Einzel + Doppelhäuser 2 VG möglich	3.610 m2	14 WE	x 2,5	35 Pers.
Plangebiet WA 20 + WA 21 Südliche Eschenstraße; Reihen- und Doppelhäuser, 2 Vollgeschosse möglich, bzw. zwingend vorgeschrieben	2.160 m2	12 WE	x 2,5	30 Pers.
Plangebiet WA 13 - WA 17 Birkenstraße / Bruchweg / Planstraße (Verkehrsberuhigte Zone), Einzel-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser 2 Vollgeschosse möglich	7.750 m2	25 WE	x 2,5	62 Pers.
Plangebiet WA 12 Westliche Randbebauung - Bruchweg 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben  Noch nicht überbaute / überplante Grundstücke : 3 Blocks x 6 WE = 18 WE vorhanden, bzw. geplant = 26 WE  zusammen : 44 WE	8.132 m2	44WE	x 2,5	110 Pers.
<b>Gesamtsummen</b>	22.990 m2	99 WE	x 2,5	247 Pers.

**Zum Vergleich:**

Die "Städtebaulichen Verhältniswerte" zur Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans weisen für das hiermit überplante / geänderte "Sondergebiet" 96 WE mit 240 Personen aus. Veränderungen bezüglich der Bruttowohndichte des Gesamtgebietes "Oben am Badweg" Baustufe III + IV ergeben sich demnach nicht !

## 9. Öffentliche Flächen

Erschließungsflächen wie Straßen, Gehwege, Parkplätze, Grünflächen ect.

Plangebiet WA19 - WA21	- Eschenstraße		=	1.290 m <sup>2</sup>
Plangebiet WA18 -	- Planstraße mit Fußweg	360 m <sup>2</sup>		
Plangebiet WA13 - WA17	- Nordwestl. Birkenstr.	880 m <sup>2</sup>		
	- Bruchweg	2.415 m <sup>2</sup>		
	- Planstr. mit Fußwegen	1.040 m <sup>2</sup>		
	- Kinderspielplatz	500 m <sup>2</sup>	=	5.195 m <sup>2</sup>
		-----		
Plangebiet WA12	- Bruchweg / Wirtschaftsweg	2.401 m <sup>2</sup>		
	- Bruchweg mit Rondel + öffentl. Grünfläche	1.720 m <sup>2</sup>	=	4.121 m <sup>2</sup>
		-----		
	<b>I n s g e s a m t</b>		:	<b>10.606 m<sup>2</sup></b>

## 10. Zusammenstellung der Flächen

Ermitteln des Brutto - Baulands

Summe - Fläche WA12 - 21 = Netto - Bauland	=	22.990 m <sup>2</sup>	=	2,30 ha
+ zugeordnete Erschließungsflächen	=	10.606 m <sup>2</sup>	=	1,06 ha

Brutto - Bauland	Insgesamt	=	33.596 m <sup>2</sup>	=	3,36 ha
------------------	-----------	---	-----------------------	---	---------

## 11. Kosten, Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Teiländerung entstehen, betragen ohne äussere Erschließungsmaßnahmen  
ca. DM 700.000,-

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Umlegung wird eingeleitet, sofern ein Meßbriefverfahren nicht durchführbar ist.

13. Beabsichtigte Maßnahme

Diese Teiländerung soll Grundlage für die Umlegung und Erschließung bilden, sofern die einzelnen Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes jeweils erforderlich werden.


Planfertiger:

Hügelsheim, den **23. AUG. 1994**




Gemeinde:

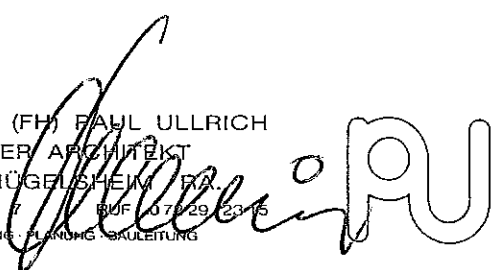
Hügelsheim, den **23. AUG. 1994**

  
**rainer f. oswald**  
planungsbüro  
vogesenstrasse 7 - telefon (07229) 1443 - telefax (07229) 3771

modernes bauen +  
beratung  
planung  
bauleitung  
wohnen



DIPL.-ING. (FH) PAUL ULLRICH  
FREIER ARCHITEKT  
7571 HÜGELSHEIM, FA.  
VOGesenSTR. 7 - BÜRO (07229) 2375  
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG



PU