

Der Bebauungsplan "Heidweg-West" der Ortsgemeinde Maxdorf ist seit dem 22.09.1978 in Kraft. Nach den Festlegungen des ebenfalls rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf, in Kraft seit dem 25.07.1978, wird das Baugelände "Heidweg-West" in Maxdorf in nördlich-westlichen Teil durch die freizuhaltende Verkehrsstraße der Rhein-Haardthorn-Trasse und in südwestlichen Teil von dieser Trasse durchschnitten. Diese in der Baugeländeplanung der Ortsgemeinde Maxdorf ungetragene Situation soll beseitigt und eine einheitliche Bebauung des Ortsgeländes herbeigeführt werden.

In den Gesprächen mit den übergeordneten Behörden wurde die Möglichkeit, die neue Rhein-Haardthorn-Trasse an der L 454 zu verlegen, oder ganz aus dem Baugelände "Heidweg-West" herauszunehmen und in einer Geraden, nach Westen verlaufenden sogenannten Südrasse entlang der südlichen Grenze der Ortsgemeinde Ditzingen zu verlegen, erörtert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Sinne wird von der Verbandsgemeinde Maxdorf nicht befürwortet. In der Baugeländeplanung des Ortsgeländes von Maxdorf ist die Rhein-Haardthorn-Trasse als Verkehrsstraße festgelegt. Die Ortsgemeinde Maxdorf ist verpflichtet, diese Verkehrsstraße zu erhalten und zu ergänzen. Dabei wird insbesondere die Fläche der freizuhaltenden Rhein-Haardthorn-Trasse sowie der nördwestlichen Teil, im Westen begrenzt durch die L 454, im Norden begrenzt durch die Grundstücke Flurst. Nr. 2195, 2182 und 2038, im Osten und Süden begrenzt durch den derzeit gültigen Bebauungsplan Heidweg-West mit in die Bauleitplanung einbezogen.

2.2 a) Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, daß die neue Rhein-Haardthorn-Trasse entlang der L 454 vorzuziehen ist, so ist der durch die Freihaltung eines 20 m breiten Grabschnitts eine auf der Westseite der L 454 im vorliegenden Ergänzungspl. Rechnung getragen.

b) Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Herausnahme der Rhein-Haardthorn-Trasse aus dem Baugelände "Heidweg-West" ergeben (Südrasse), dann bliebe der vorgesehene Grabschnitt als Immissionserschutz gegenüber der L 454 erhalten.

2.1 Der Ergänzungspl. ändert nichts an Charakter des selbständigen Bebauungsplanes als Rhein-Str. im Gemeindegebiet mit einem innerliegenden Siedlungsgebiet (Gem. 6 11 Baunutzungsverordnung). Die folgenden Angaben sind zu entnehmen:
103 Zweigesch. Häuser
115 Reihenhäuser
106 eingesch. Häuser
96 ein-zweigesch. Häuser
420 insgesamt

2.2 Es werden insgesamt 3 Kinderspielfläche ausgewiesen, wegen der mit den Spielplätzen verbundenen Festlegungen in Wohngeleiten ist vorgesehen, einen solchen Spielplatz im Norden des Baugeländes, noch in zumutbarer Entfernung, anzulegen.

2.1 Zur Gesamtplanung ist zu sagen, daß die Ortsgemeinde Maxdorf im Planungsabschnitt seit 1978 in die Lage zu kommen der örtlichen Planung des Raumordnungswetters und der Planung der Rhein-Haardthorn-Trasse gewachsen ist und der veränderten Wunsch vieler Bauwilliger besteht, so auch die örtliche Baubestimmungen zu realisieren. Insoweit ist der Planungsabschnitt des § 1 Abs. 1 BauNutzungsverordnung zu beschreiben.

2.2 Der Raumordnungsplan weist die Ortsgemeinde Maxdorf als Innerer Kern aus. Eine Bevölkerungszunahme ist nach der Entwicklungsplanung nachweisbar. Zudem ist Maxdorf als Gewerbeort ausgewiesen. Es sind bereits 17 Betriebe der verschiedensten Branchen angesiedelt. Der Wohnbedarf der dort Beschäftigten Arbeitnehmer ist im Bereich der Ortsgemeinde Maxdorf sicherzustellen. Um neue Pendlerbewegungen zu verhindern.

2.3 Das gesamte Baugelände in seiner durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Lage schließt nunmehr Lücken aus die örtliche Baugrenze der Ortsgemeinde Maxdorf. Getrennt durch die L 454 an der fördert somit die Integration beider Ortsgemeinden in die Verbandsgemeinde Maxdorf.

2.4 Der Planungsabschnitt wird gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan um eine Fläche von ca. 7 ha erweitert. Der größte Teil der zu bebauenden Fläche befindet sich im Privateigentum der Ortsgemeinde Maxdorf. Verbleibt im Gesamtgebiet über ca. 6 ha eigenes Gelände.

2.5 Auch das Erweiterungsgebiet ist bis zu Box Brachland (Heideländ), das sich für eine Anwesenheit und sehr gut eignet landwirtschaftlichen wertvolle Böden werden nicht in Anspruch genommen.

B E S C H L U S S

Die Kanalisation wird in der nördlichen Planstraße zusammengeführt und in östlicher Richtung als Gullysammlung abgeführt.

Dieser nun an der vorhandene Kanalisationsnetz an Haardthorn angegeschlossen werden. Die Kosten werden durch das Ortsnetz Maxdorf zur Kläranlage Ditzingen gedeckt. Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Schilstrasse ist wegen der Abwasserbelastung nicht möglich.

Die Verbandsbehörde Maxdorf hat durch Erstellung eines Detailabwasserungsplans die Abwasserleitung des Neubaugebietes in Bezug auf die gesamte Kanalisation untersuchen lassen. Schwierigkeiten mit der Abwasserbeseitigung sind hierdurch nicht zu erwarten.

Es ist vorgesehen, im Zuge des weiteren Ausbaus der Kanalisation eine Regenkanalisation zu schaffen. Die Kanalisation ist baulich durch ein Ing. Büro zu erstellen.

2. Straßennetz

Durch die Umleitung müssen die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herausgenommen und der Ortsgemeinde übergeben werden. Das Straßennetz im Neubaugebiet gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNutzungsverordnung ist im Planungsabschnitt festzulegen. Über die Straßennetze und Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf die L 454 mit der vom Straßennetz abgeleiteten Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf festzulegen. Die Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf festzulegen.

2.3 Die Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf festzulegen. Die Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf festzulegen. Die Verkehrsverbindungen sind im Westen der Ortsgemeinde Maxdorf festzulegen.

Durch die Umlegung müssen die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herausgemessen und der Ortsgemeinde angeteilt werden. Das Straßennetz im Neubaugebiet erhält seine Grundausdehnung über den Heidweg im Osten, über die Solistrasse und Beethovenstr. Im Süden und im Westen über die Kappelstr. an die L. 454 mit der vom Straßenbauamt geforderten Vollkreuzung. Es sind nur Vorarbeiten zum Durchgangscharakter vorgesehen.

Zu erwarten ist auf die B 37 fließender Verkehr abgesehen von den Knotenpunkten im Bereich Heidweg / Friedhofstr. eine Vollkreuzung vorzunehmen. Auf der Höhe der B 37 ist insbesondere zur Schwwegsicherung, erforderlich.

Das Gebiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon versehen. Die Anbindung dieser Versorgungsleitungen ist das Vorhandensein des Systems ist ohne weiteres möglich.

Kosten

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze) für das Gesamtkomitee betragen 5,5 Mill. DM. Die voraussichtliche Höhe der Kosten für die B 37 Mill. DM. Hierfür hat die Ortsvereinsverwaltung nach der üblichen Erschließungsbeitragsverteilung einen Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Kanalisation des Gesamtgebietes werden auf 1,5 Mill. DM auf rd. 2,7 Mill. DM erhöht. Für die Erhaltungsgemeinde Kappelstr. sind jeweils 1,000 DM Einzahlungssatzung in Vorlage treten mit.

Zur Ordnung von Grund und Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Abgrenzung des Baugerechtes in einem Zuge; das Umlegungsverfahren ist gem. § 4 Abs. 2 Abs. 1 des Umlegungs- und Einleget.

b) Soweit die Eigentumsverhältnisse die Größe und die Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des I. bis IV. Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt.
c) Mit der Bauung darf erst begonnen werden, wenn die Vert. und Einspruchsfristungen des § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bauordnungsverfahrens abgelaufen sind und die Verfahren mit Baufahrzeugen zugewiesen werden kann.

TEXTLICHE F E S T S E T Z U N G E N

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 v. v. mit §§ 124 Abs. 1, § 129 Abs. 4 Satz 1 der Landesbauordnung,

Art der baulichen Nutzung:

1.1 "Reine Wohngebiete" nach § 3 BauNVO
Die in § 3 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO
Die in § 4 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.31 "Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO/SO1
Im Sondergebiet kommt folgende Nutzungsart in Frage:
- Ladungsbereich zur Versorgung des Wohngebietes
- Arztpraxis, Rechtsanwaltskanzlei u.ä.
- Pflanzbereich sonstige kulturelle Einrichtungen
- Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielfeldern
- Grünflächen mit Kinderspielfeldern
1.32 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO/SO2
Für örtentliche Zwecke zB Feuerwehrgerätenhaus

1.1 Der Bebauungsplan "Heideweg-West" der Ortsgemeinde Maxdorf ist seit dem 22.09.1978 in Kraft.

Nach den Festlegungen des ebenfalls rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf, in Kraft seit dem 29.07.1978, wird das Baugebiet "Heideweg-West" in Maxdorf im nord-westlichen Teil durch die freizuhaltende Verlegungstrasse der Rhein-Haardtbahn begrenzt und im südwestlichen Teil von dieser Trasse durchschnitten. Diese für die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Maxdorf unbefriedigende Situation soll beseitigt und eine folgerichtige Bebauung bis zur L 454 herbeigeführt werden.

In den Gesprächen mit den übergeordneten Behörden wurde die Möglichkeit, die neue Rhein-Haardt-bahn - Trasse

- a) unmittelbar parallel zur L 454 zu verlegen, oder
- b) ganz aus dem Baugebiet "Heideweg-West" herauszunehmen und in einer geraden, nach Westen verlaufenden sogenannten Südtrasse entlang der südlichen Grenze der Ortsgemeinde Birkenheide zu verlegen, eröffnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Sinne wird von der Verbandsgemeinde Maxdorf be-trieben.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBAug ist nunmehr auch der Bebauungsplan "Heideweg-West" der Ortsgemeinde Maxdorf entsprechend zu ändern und zu ergänzen. Dabei wird insbesondere die bisher nicht verplante Fläche der freizuhaltenden Rhein-Haardtbahn-Trasse sowie der nordwestliche Teil, im Westen begrenzt durch die L 454, im Norden begrenzt durch die Grundstücke Flurstück Nr. 2195, 2182 und 2038, im Osten und Süden begrenzt durch den derzeit gültigen Bebauungsplan "Heideweg-West" mit in die Bauleitplanung einbezogen.

1.2 a) Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, daß die neue Rhein-Haardtbahn-Trasse entlang der L 454 vorzusehen ist, so ist dem durch Freihaltung eines 20 m breiten Grünstrei-fens auf der Ostseite der L 454 im vorliegenden Ergänzungsplan Rechnung getragen.

- b) Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Herausnahme der Rhein-Haardtbahn-Trasse aus dem Baugebiet "Heideweg-West" ergeben (Südtrasse), dann bliebe der vorgesehene Grünstreifen als Immissionsschutz gegenüber der L 454 erhalten.

2.1 Der Ergänzungsplan ändert nichts am Charakter des seitherigen Bebauungsplanes als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet mit einem innenliegenden Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung. Es werden ausgewiesen:

103	zweigesch. Häuser
115	Reihenhäuser
106	eingesch. Häuser
96	ein-zweigesch. Häuser
<u>420 insgesamt</u>	

2.2 Es werden insgesamt 3 Kinderspielfläche ausgewiesen. Wegen der mit Bolzplätzen verbundenen Be-tätigungen in Wohngebieten ist vorgesehen, eine solchen Bolzplatz im Norden des Baugebietes, noch in zumutbarer Entfernung, anzulegen.

3.1 Zur Gesamtplanung ist zu sagen, daß die Ortsgemeinde Maxdorf ihre Planungsabsichten seit über 11 Jahren zugunsten der überörtlichen Planung des Raumordnungsverbandes und der Planungsgemein-schaft Vorderfals zurückgestellt hat. Dies hatte zur Folge, daß die Nachfrage nach Baugrund-stücken stark angewachsen ist und der verständliche Wunsch vieler Bauwilligen besteht, so rasch wie möglich ihre Bauabsichten zu realisieren. Insoweit ist das Planungsgebot des § 1 Abs. 3 BBAug besonders zu beachten.

3.2 Der Raumordnungsplan weist die Ortsgemeinde Maxdorf als Unterezentrum aus. Eine Bevölkerungszu-nahme ist nach der Entwicklungsplanung (Achsenstandort) gewollt. Zudem ist Maxdorf als Gewerbe-standort ausgewiesen. Es sind bereits 17 Betriebe der verschiedensten Branchen angesiedelt. Der Wohnbedarf der dort beschäftigten Arbeitnehmer ist im Bereich der Ortsgemeinde Maxdorf sicher - zustellen, um neue Pendlerbewegungen zu verhindern.

3.3 Das gesamte Baugebiet in seiner durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ausge-wiesenen Lage schließt nunmehr lückenlos an die östliche Bebauungsgrenze der Ortsgemeinde Bir-kenheide, getrennt durch die L 454 an und fördert somit die Integration beider Ortsgemeinden in die Verbandsgemeinde Maxdorf.

4. Das Planungsgebiet wird gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan um eine Fläche von ca. 7 ha er-weitert. Der größte Teil der zu bebauenden Fläche befindet sich in Privathand; die Ortsgemeinde Maxdorf verfügt im Gesamtgebiet über ca. 6 ha eigenes Gelände.

Auch das Erweiterungsgelände ist bis zu 80 % Brachland (Heideland), das sich für eine Wohnbebau-ung sehr gut eignet; landwirtschaftlich wertvolle Böden werden nicht in Anspruch genommen.

5. E r s c h l e s s u n g

5.1 Kanal

Die Kanalisation wird in der nördlichen Planstraße zusammengeführt und in östliche Richtung als Gebietssammler abgeführt.

Dieser muß an das vorhandene Kanalisationsnetz ab Haardtstraße angeschlossen werden; die Abwäs-ser werden dann durch das Ortsnetz Maxdorf zur Kläranlage Lambshelm geführt. Ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Sohlstraße ist wegen Überlastung nicht möglich.

Die Verbandsgemeinde Maxdorf hat durch Erstellung eines Generalentwässerungsplanes die Entsor-gung des Neubaugebietes in Bezug auf die gesamte Kanalisation untersuchen lassen. Schwierigkeiten mit der Abwasserbeseitigung sind hiernach nicht zu erwarten.

Es ist vorgesehen, im Zuge des weiteren Ausbaues der Kanalisation eine Regenrückhaltung zu schaffen. Die Kanalplanung ist baureif durch Ing.Büro erstellt.

5.2 Strassennetz

Durch die Umlegung müssen die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herausgemessen und der Ortsgemeinde zugeweiht werden. Das Straßennetz im Neubaugbiet erhält seine Zu- und Ausfahrten über den Heideweg im Osten, über die Sohlstraße und Beethovenstr. im Süden und im Westen über die Anbindung an die L 454 mit der vom Straßenbauamt geforderten Vollkreuzung. Es sind nur Wohnstraßen ohne Durchgangscharakter vorgesehen.

Zur Steuerung des zu erwartenden, auf die B 37 fließenden Verkehrs aus dem Wohngebiet ist auf der Kreuzung B 37/Heideweg/Friedhofstr. eine Vollbeampelung vorzusehen. Auf der Höhe des Bürgerhauses Maxdorf bzw. der künftigen Kreisrathalle wird ein beampelter Fußgängerüberweg über die B 37, insbesondere zur Schulwegsicherung, erforderlich.

5.3 Das Gebiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit den erforderlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon versehen. Die Anbindung dieser Versorgungsleitungen an das vorhandene System ist ohne weiteres möglich.

6. K o s t e n

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze) für das Gesamtgebiet belaufen sich auf voraussichtlich rd. 3 Mill. DM. Hiervon hat die Ortsgemeinde Maxdorf nach der gültigen Erschließungsbeitragsatzung einen Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Kanalisation des Gesamtgebietes werden sich voraussichtlich auf rd. 2,7 Mill. DM belaufen, wofür die Verbandsgemeinde Maxdorf nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung in Vorlage treten muß.

7. Zur Ordnung von Grund und Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung des Baugbietes in einem Zuge; das Umlegungsverfahren ist gem. § 45 Abs. 2 BBAUG bereits eingeleitet.
- b) Überführung der Flächen des Gemeinbedarfes in das Eigentum der Gemeinde im Wege der Umlegung.
- c) Soweit die Eigentumsverhältnisse, die Größe und die Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des II bis IV Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt.
- d) Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn die Ver- und Versorgungsleitungen verlegt, der Unterbau der Straßen fertiggestellt ist und ein Befahren mit Baufahrzeugen zugelassen werden kann.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

gemäß § 9 Abs. 1 u. 4 i.V. mit §§ 124 Abs. 1, § 129 Abs. 4 Satz 1 der Landesbauordnung.

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 "Reine Wohngebiete" nach § 3 BauNVO
Die in § 3 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO
Die in § 4 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.31 "Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO/ SO 1
Im Sondergebiet kommen folgende Nutzungsarten in Frage:
 - Ladengebiete zur Versorgung des Wohngebietes
 - Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzlei u.ä.
 - Flächen für sonstige kulturelle Einrichtungen
 - öffentliche Grünflächen mit Kinderspielflächen
 - evtl. ökumenisches Zentrum der beiden Kirchen mit Kindergarten.
 - Parkflächen + Bushaltestellen
- 1.32 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO / SO 2
für öffentliche Zwecke z.B. Feuerwehrgerätehaus