

Gemarkung Bösinggen

Bebauungsplan

"Zuchen III"

Begründung

Dieser Bestandteil des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 19.9.2001 dem Landratsamt Freudenstadt angezeigt. Nach durchgeführter Prüfung gem. § 4 Abs. 3 GemO wurden keine Bedenken festgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.11.2001 ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2001 in Kraft getreten.
Pfalzgrafenweiler, 19.11.2001

Bischoff
Bürgermeister



Projektleiter:
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Bernhard Traub
Bürgermeisteramt
Hauptstr. 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan-Ingenieur
Kim Ingenieure
Dornstetter Strasse 33
72280 Dornstetten – Aach
Stand: 24. 04. 2001

1. Erfordernis der Planung

Der Druck aus der einheimischen Bevölkerung, Bauplätze zur Verfügung zu stellen, ist enorm groß geworden. In die Warteliste für einheimische Bauplatzinteressenten sind ca. 100 Anfragen aufgenommen.

Es liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler verfügt im Ortsteil Bösinggen über keine erschlossenen Bauplätze mehr. Die Anzahl der insgesamt zur Verfügung stehenden baureifen Plätze ist gering. Diese Plätze befinden sich außerdem in privater Hand.

Andere Baugebiete stehen nach dem genehmigten FNP 2010 nicht zur Verfügung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Druck aus der Bevölkerung, weitere Bauplätze bereit zu stellen und um weitere Abwanderungen zu verhindern, zwingt die Gemeinde, weitere Flächen zu erschließen und zu sozial vertretbaren Preisen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der Nachfrage nach einzeln stehenden kleineren Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.

3. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanfortschreibung (2010) wurde am 14.05.1999/17.03.2000 vom Landratsamt Freudenstadt genehmigt und ist seit dem 04.07.2000 wirksam. In dem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnfläche (W) ausgewiesen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den westlichen Bereich, Einmündung Riedstraße in die Pfalzgrafenweilerstraße sowie geplanten Anschluß Wohngebiet an die Riedstrasse sind durch den Bebauungsplan „Oberer Höchsten“ und durch den Bebauungsplan „Zuchen II“ bereits Festzungen vorhanden. Durch den Bebauungsplan „Zuchen III“ sollen diese Festsetzungen zum Teil aufgehoben werden. Der sonstige Planbereich ist bisher unverplant. Er stellt die Erweiterung des Wohngebietes Zuchen II in Richtung Süden dar.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,7 ha. Er wird begrenzt:

im Norden:	von der bestehenden Bebauung längs der Theodor-Heuss-Straße
im Westen:	von der Riedstraße
im Süden:	von der Pfalzgrafenweilerstraße
im Osten:	von der Schillerstraße bzw. einem Fußweg, der die Schillerstraße mit der Pfalzgrafenweilerstraße verbindet

6. Angrenzende Bebauungspläne, Gebietseinstufungen

Nördlich und östlich grenzt der Bebauungsplan Zuchen II an. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Im Westen grenzt das geplante Baugebiet an ein Mischgebiet (MI), ausgewiesen durch den Bebauungsplan „Oberer Höchsten“, an.

In Südosten des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Umfang, Größe und Struktur sowie Störpotential sind dem Gemeinderat bekannt.

7. Umweltverträglichkeit, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Ein wesentliches Element stellt die ca. 2,00 m bis 2,50 m breite Hecke auf der Böschung längs der Pfalzgrafenweilerstraße dar. Eine Verbreiterung der Pfalzgrafenweilerstraße und das Anlegen eines Gehwegs längs der Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist unbedingt erforderlich. Erfolgt die Verbreiterung in Richtung Norden, muß die Hecke entfernt werden. Eine Verbreiterung in Richtung Süden würde dazu führen, daß ein Abschnitt der Hecke gegenüber Gebäude 31 und die Streuobstbäume im Süden entfernt werden müssten. Die Hecken sind knapp am Straßenrand gepflanzt. Sie behindern deshalb und aufgrund der schmalen Strasse den Verkehr. Insbesondere haben sich bei der Gemeinde Busfahrer beschwert. Da der Zustand der Böschung, auf dem sich die Hecke befindet, in absehbarer Zeit Sicherungsmaßnahmen erforderlich macht, die eine Beeinträchtigung der Hecke nach sich ziehen wird, haben sich die kommunalen Gremien für die Verbreiterung der Straße in Richtung Norden entschlossen. Nach Abschluß der Baumaßnahme wird eine neue Böschung angelegt und mit einer neuen Hecke bepflanzt. Ein Teil der Böschung soll mit einer Trockenmauer abgefangen werden, was eine ökologische Bereicherung darstellt.

Der Eingriff nach §8a des Naturschutzgesetzes ist ohne Berücksichtigung der o.g. Hecke bei der Größe des Baugebietes gering und wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

Ferner wird auf die landschaftsplanerische Untersuchung des Ing.-Büro Gfrörer vom 22. 08. 2000 hingewiesen.

Die Umweltverträglichkeit ist gewährleistet, der Eingriff kann ausgeglichen werden.

8. Erschließung

Der Planungsbereich muß in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

Die neue Erschließungsstraße verbindet die Riedstraße im Westen mit der Schillerstraße im Osten. Die Pfalzgrafenweilerstraße muß verbreitert werden. Dringend erforderlich ist das Anlegen eines Gehwegs längs dieser Straße, um eine Verbindung von diesem Siedlungsbereich in Richtung Ort zu haben, die für Fußgänger, insbesondere Schüler, erforderlich ist. Die Verbindung zwischen Schillerstraße und Pfalzgrafenweilerstraße erfolgt über eine Treppenanlage, die von Fußgängern nur bedingt angenommen wird.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verbindung der Leitungen in der Riedstraße und in der Schillerstraße. Die Speicherkapazitäten im Hochbehälter und die Leitungsquerschnitte sind großzügig dimensioniert.

Die Fläche ist im allgemeinen Kanalplan als Wohngebiet enthalten. Für die Entwässerung im Mischsystem steht der bestehende Sammler im Fußweg zwischen der Schillerstraße und der Pfalzgrafenweiler Straße zur Verfügung. Anschlüsse stehen auch am bestehenden Kanal in der Riedstraße (Trennsystem) und in der Pfalzgrafenweilerstraße (Mischsystem) zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Forderungen des Wassergesetzes wird angestrebt, ein Großteil des neuen Baugebiets im

Trennsystem zu entwässern und das Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal in der Riedstraße zuzuführen. Diese endet ca. 90 m südlich in einem offenen Graben. Diese Verdolung wird in der Flurneuordnung Pfalzgrafenweiler – Bösingern auf einer Teilstrecke von rd. 60 m südlich der Pfalzgrafenweiler Strasse durch einen offenen Graben ersetzt.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW sichergestellt.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Trenn- /Mischwasserkanalisation	DM	388.000,--
Wasserleitung	DM	100.000,--
Erschließungsstraße, Wege, Plätze	DM	430.000,--
Ausbau der Pfalzgrafenweilerstraße	DM	320.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	80.000,--
Bepflanzung	DM	40.000,--
Gesamtkosten	DM	1.358.000,--
inkl. Ing.-Honorar und 16 % MWSt.		

9. Bodenordnung

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 1,7 ha. Im Gemeindeeigentum befinden sich ca. 90 % der Fläche. Soweit privat-schriftliche Vereinbarungen mit den restlichen privaten Grundstückseigentümern nicht Zustandekommen, ist eine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich.

10. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung ergibt sich aus dem Haushaltsplan der Gemeinde und der Finanzplanung.

11. Festsetzungen

1. Größe

Das Baugebiet umfaßt neben den öffentlichen und privaten Grünflächen 16 Bauplätze.

2. Art der Baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wurde als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung im abgrenzenden Bereich und deckt auch die vorhandene Nachfrage ab.

3. Nebenanlagen / Nebengebäude

Die Baugrenzen sind für alle Bauplätze groß bemessen. Es wurde versucht, sogenannte Baustreifen auszuweisen, um eine noch bessere, variabelere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Umgekehrt sollen deshalb auch die nicht überbaubaren Flächen deshalb weitestgehend freibleiben bzw. als Freiflächen erhalten werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenfestsetzungen wurden so getroffen, daß ein- bis eineinhalb -geschossige Wohnhäuser entstehen.

Da Trauf- und Firsthöhen auf die früher vom Landratsamt in der Baugenehmigung festgelegten EFH-Höhe Bezug nehmen, muß ein Bezugssystem festgelegt werden, um die städtebaulich erwünschten Gebäudehöhenabwicklung zu gewährleisten. Aus Praktikabilitätsgründen wurde folgende Bezugspunktfestlegung gewählt:

Bezugspunkt für beide Höhenfestlegungen ist die an einem Gebäudeeck vorhandene (natürliche) höchstgelegene Geländeroberfläche.

Die Anzahl der Wohnungen wurde beschränkt, um eine städtebaulich aufgelockerte Bauweise zu erhalten und z.B. Ferienapartmenthäuser o.ä. zu verhindern.

5. Bauweise

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser geplant. Um die kleinörtliche Bebauung zu erhalten, wurden Hausgruppen bzw. Reihenhäuser ausgeschlossen und nur Einzelhäuser zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Im Planbereich wurde die Stellung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken durch Richtungspfeile festgelegt. Dadurch wird eine Gebäudestellung erreicht, die eine gute Einbindung in die Landschaft, eine günstige Ortsansicht und ausreichende Aussichtsmöglichkeiten gewährleistet. Die festgelegte Stellung des Gebäudes ist als Hauptrichtung vorgesehen, d.h. Winkelbauten und untergeordnete Dachfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

Die Festsetzungen der Firstrichtungen für die Plätze 1 bis 6 sollen die Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse und der Besonnung für die nördlich angrenzenden Bauplätze auf ein Mindestmaß reduzieren.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sollen in das Hauptgebäude integriert werden. Freistehende Garagen sollen grundsätzlich mit Satteldach und seitlichem Dachvorsprung ausgeführt werden, können auch als Flachdachgaragen errichtet werden, sofern das Dach begrünt wird.

Stellplätze sollen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Eine Ablösung durch die Gemeinde kann grundsätzlich nicht in Frage kommen. Stellplätze sollten aus Umweltschutzgründen so angelegt werden, daß sie die Oberfläche nicht versiegeln (z.B. Gittersteine, Pflaster, etc.).

Auf die Stellplatzsatzung zur Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze wird verwiesen.

8. Freizuhaltende Flächen / Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Haupteinfahrtsstraße in die Riedstraße sind Übersichtsfelder vorgesehen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, ist die Höhe der Einfriedungen und Anpflanzungen bzw. sichtbehindernden Anlagen beschränkt und eine Bebauung ganz ausgeschlossen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen und Ausgrabungen, Stützmauern)
Grundsätzlich ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Sicherheitsstreifen vorgesehen. Um über den Sicherheitsstreifen hinausgehenden Veränderungen der Grundstücke bzw. Inanspruchnahme für die Befestigung der Verkehrsflächen abzusichern, werden im Lageplan die Flächen für Ausschüttungen und Abgrabungen, sowie für Stützmauern eingetragen. Es ist zumutbar, auch die Unterhaltung und Pflege dieser Flächen den Anliegern zu übertragen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für ein ansprechendes Ortsbild trägt die Höhenlage im wesentlichen Maße bei. Aufgrund der Topographie muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt werden. Sinnvollerweise ist bei jedem Vorhaben und Verfahren nach der LBO für das einzelne Grundstück Angaben zu machen um entsprechende Überprüfungen vornehmen zu können.

11. Äußere Gestaltung

Aus ortsbild- und ortsgestalterischen Gründen und um die Anpassung der neuen Gebäude an ortstypischen und ortsüblichen Fassaden zu erreichen, ist diese Forderung notwendig. Sie hebt darauf ab, dass großflächige, ortsfremde Materialien nicht zulässig sind.

12. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Um den dörflichen Charakter im Plangebiet fortzuführen und weiter zu entwickeln wird Satteldach als Dachform gewählt und mit 33 bis 38° festgesetzt.

13. Dachaufbauten

Zur weiteren, besseren Ausnutzbarkeit sollen Dachaufbauten zugelassen werden. Aus Gründen der Ortsgestaltung sollen Dachaufbauten und –Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein und einen seitlichen Mindestabstand von der giebelseitigen Hauswand mit mindestens 1,20 m haben sowie vom traufseitigen Hausgrund zurückgesetzt sein.

14. Werbeanlagen

Erfahrungsgemäß ist in Wohngebieten mit wenigen Werbeanlagen zu rechnen. Dieser Punkt führt aber regelmäßig zu Problemen, auch bei der Baurechtsbehörde, wenn es darum geht, Werbeanlagen zuzulassen. Aus diesem Grunde wurden diese Festsetzungen getroffen, die insbesondere dem Schutz des Ortsbildes und der Umgebung dienen.

15. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege sollten so angelegt werden, dass sie die Oberfläche nicht versiegeln. Somit wird erreicht, dass Großteil des Niederschlagswassers versickert und somit für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Ferner wird die Kläranlage und das Kanalsystem geringer belastet.

16. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Ortsteil Bösinggen ist von einem landwirtschaftlich schönen Obstbaumgürtel geprägt. Der Planbereich soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden, um die Ansicht des Ortes günstig zu beeinflussen und den Landschaftsschutzanlagen entgegen zu kommen. Um der Förderung nach Reduzierung der zunehmenden Betonierung der Landschaft gerecht zu werden, sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt und bepflanzt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Die nicht überbauten Flächen dürfen deshalb nicht zu gewerblichen Reklame- oder Lagerzwecken genutzt werden.

17. Antennen

Zum Schutz des Ortsbildes darf nicht mehr als eine Antenne auf Gebäuden bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden. Außenantennen (auf dem Grundstück) sind unzulässig. Dies ist aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes bei dieser guten Empfangslage des Baugebietes gerechtfertigt. Antennen sind auch Parabolspiegel u.ä.

18. Leitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen heraus müssen alle Leitungen verkabelt werden.

19. Geländeänderungen


Um die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu sichern und um das natürliche Gelände möglichst weitgehend zu erhalten, wurde diese Festsetzung getroffen. Sie entspricht der Forderung zur Schaffung eines Baugebietes, das dem bisherigen Ortstyp weitgehend entsprechen soll.

20. Einfriedigungen

Um ein ansprechendes Ortsbild und eine angenehme Wohnatmosphäre im Neubaugebiet zu schaffen, wurde diese Festsetzung getroffen.

21. Beurkundungen:

Aufgestellt: Pfalzgrafenweiler, 14. 08. 2000; zuletzt geändert am 18. 09. 2001


(Traub)

Seite 1 bis 6 ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, 18. 09. 2001


(Bischoff)
Bürgermeister



Dateiname:	Bilan Zuchen III Begründung 18.09.01
Erstellt:	14. 08. 2000
Zuletzt gedruckt:	23.08.2001 12:28
Zuletzt gespeichert:	21.05.2001 18:51
Aufgestellt:	14. 08. 2000
Geändert:	01. 12. 2000
Geändert:	28. 03. 2001
Geändert:	24. 04. 2001
Geändert:	24. 07. 2001
Geändert:	18. 09. 2001