

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kastaniendobel"

Oktober 1982

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für das Wohnen zu erhalten.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Im Erläuterungsbericht der geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes vom April 1982 ist das Planungsgebiet "Kastaniendobel" unter der Ordnungszahl 1.10 genannt.

Nachdem die bestehenden Baugebiete bebaut oder, wie das Gebiet "Schmittehof I" bis zu 80% erfüllt sind, ist es im Sinne einer echten Daseinsvorsorge unerlässlich, neben dem Gebiet "Schmittehof II" auch das Planungsgebiet "Kastaniendobel" planerisch zu erfassen und der Wohnbaunutzung zuzuführen. Es ist daran gedacht, vorwiegend den Eigenbedarf im Wohnungsbau zu decken.

3. Städtebauliche Konzeption

- Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt oberhalb des Baugebietes 1.5 "Straßburger Hof-West". Es ist ein zwischen 25 und 30% nach Südosten abfallendes Hanggelände, das von drei Seiten von Wald umgeben ist.

- Verkehrliche Erschließung

Oberhalb des Baugebietes "Straßburger Hof-West" verläuft ein befahrbarer Wohnweg. Die Profilbreite wird auf 5,50 m vergrößert. Die Verkehrsfläche entspricht damit dem Typ 1, befahrbarer Wohnweg der RAS-E. Die notwendigen Pkw-Stell-

plätze werden auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan 13 Einstellplätze in Gemeinschaftsgaragen vor. Sie dienen der Deckung von Fremdbedarf (Bebauung auf der Talseite).

- Bauliche Nutzungen

Im Planungsgebiet können 4 Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes werden die Gebäude senkrecht zum befahrbaren Wohnweg erstellt und die Dachflächen mit ihren Neigungen der Hangneigung angepaßt.

- Grünordnung

Um den Bauhorizont nicht zu weit hangaufwärts zu verlegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche mit max.25m Tiefe angesetzt. Durch die Stellung der Gebäude wird eine Durchgrünung bis zum befahrbaren Wohnweg erreicht. Zur Unterstützung dieser vertikalen Grünzüge ist ein zusätzliches Pflanzgebot für hochstämmige Bäume festgesetzt.

Bei der Lage der Waldgrenzen zu den überbaubaren Flächen erscheint eine Verminderung des Waldabstandes von 30 auf 20 m vertretbar. Dazu ist auf der Nordostseite ein durchschnittlich 4 m breiter Waldstreifen zusätzlich auszustocken. Für beide Maßnahmen werden die entsprechenden Ausnahmegewilligungen bei der Staatl. Forstdirektion eingeholt.

4. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	0,56	63,64
2	Private Grünfläche	0,19	21,59
3	Öffentliche Verkehrsfläche u. Verkehrsgrün	0,13	14,77
4	Bruttobauland	0,88	100

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Zahl der VG	WE	P/WE	P
1	Mehrfamilienhaus	2	10	2,56	26

Bauplatzangebot: 4 Bauplätze

Dichte: Nettowohndichte 46 P/ha

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	Private Garagen	16
2	Gemeinschaftsgaragen	13
3	Öffentl. Stellplätze	-
4	Summe	29

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die bestehenden Netze als gesichert anzusehen. Das gleiche gilt für die Abwasserbeseitigung.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den dafür zuständigen Gremien und der Bürgeranhörung nach § 2a BBauG, die am stattgefunden hat.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb für den Straßenbau	DM
Kanalisation	DM
Wasserversorgung	DM
Stromversorgung	DM
Straßenbau	DM
Öffentliche Grünanlagen und Bepflanzungen	DM
<hr/>	
Gesamtkosten	DM

Die dafür erforderlichen Finanzmittel sind im Haushaltsplan eingesetzt.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine zusätzliche Umlegung sein, soweit diese Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Wolfach, den

Für den Gemeinderat:

.....
Züfle, Bürgermeister