

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hornmatt" im Stadtteil Bollenbach
der Stadt Haslach

1. Allgemeines

Die Nachfrage nach Bauplätzen und neuen Wohnungen ist in letzter Zeit stark gestiegen. Durch das Bereitstellen von Bauplätzen soll das Abwandern Einheimischer gestoppt werden.

Da die Flächen im Bereich der bestehenden Baugebiete bebaut sind und die wenigen Baulücken aufgrund der Eigentumssituation nicht zur Bebauung anstehen, muß ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Unter Berücksichtigung städtebaulicher und landwirtschaftlicher Belange soll diese bauliche Erweiterung der Ortschaft Bollenbach im Gebiet "Hornmatt" erfolgen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982, dem seinerzeit alle Träger öffentlicher Belange zugestimmt haben, ist die Fläche des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 12.980 m² enthalten. Der geplante Bebauungsplan "Hornmatt" hat jedoch nur eine Fläche von ca. 11.560 m². Somit ist die Fläche gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan um ca. 1.420 m² geringer geworden (siehe beigefügte Anlage).

Außerdem wurde der Bebauungsplan im Bereich des Fichtenwaldes, der landschaftlich untypisch ist, in der Tiefe geringer. In diesem Bereich (Lgb.-Nr. 627 und 628) ist eine Umwandlungserklärung vorgesehen, um einen Niederwald (II. Ordnung) anzupflanzen. Das Forstamt Freiburg weist mit Schreiben vom 28.02.91 auch darauf hin, daß eine Umwandlungserklärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich ist.

Der Bebauungsplan im südöstlichen Teil, der in der Abgrenzung über die genehmigte Fläche hinaus geht, beinhaltet zwei Bauplätze. Es ist deshalb wirtschaftlich und bietet sich geradezu an, diese beiden Bauplätze an die Erschließungsstraße anzubinden. Die Erschließungsstraße ist auf jeden Fall zur Erschließung des dritten und vierten Grundstückes und zur Anbindung des Waldweges notwendig. In diesem Teil befinden sich keine Streuobstbäume.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist in südwestlicher Richtung im Anschluß eine Fläche für eine Bebauung ausgewiesen.

Aus städtebaulichen, gestalterischen und technischen Gesichtspunkten ist es nicht möglich, die Grundstücktiefe in Richtung Nordosten um 8 - 10 m zu verringern, da sonst zum Teil für die vorgesehenen Gebäude keine vernünftigen Abmessungen erzielt werden können. Außerdem wurde die Nordost-Grenze des Baugebietes bereits im Mittel um ca. 15 m gegenüber dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und dem vorhandenen Rain ist sehr schmal und wäre schlecht zu bewirtschaften.

Die geringfügige Ergänzung ist bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. aufgenommen.

Öffentliche Einrichtungen für den Gemeinbedarf kommen nicht in Betracht, da ein bestehender Kinderspielplatz an das Baugebiet angrenzt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Baugebiet ist teilweise in Privatbesitz. Nach entsprechenden Verhandlungen sind alle Grundstückseigentümer bereit, ihre Grundstücke zu einem bereits ausgehandelten Preis an die Stadt Haslach zu verkaufen. Aufgrund der Ergebnisse der Bürgeranhörung nach § 3 BauGB mit den Grundstückseigentümern und den Anliegern kann die Planung umgehend realisiert werden.

3. Grenzen des Plangebietes

Das Baugebiet besteht aus einem Hanggelände, das im Westen leicht und nach Osten stärker ansteigt. Das Gebiet grenzt an der Westseite an eine bestehende Bebauung, in östlicher Richtung teilweise an einen bestehenden Wald sowie im Süden und im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen.

4. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet § 4 (BauNVO) für 14 Bauplätze ausgewiesen.
- Es sind freistehende Einzelhäuser sowie Doppelhäuser vorgesehen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als I- und II-geschossige Bauweise mit der Höchstgrenze sowie zwingend festgelegt.
- Das Baugebiet wird von der bestehenden Schlattstraße erschlossen. Ein Teil der Bauplätze erhält die Zufahrt von der Südseite des Baugebietes, der größere Teil wird an der Westseite des Baugebietes von der Schlattstraße erschlossen.

Die geplanten Straßen erhalten eine Breite von 4,00 - 5,50 m ohne Gehweg, da es sich nur um reine Zufahrten für das Baugebiet (mit Wendehammer) handelt, also kein Durchfahrtsverkehr aufkommt.

- Für die restlichen Grundstücke außerhalb des Baugebietes werden jeweils eine Anbindung an die Erschließungsstraßen mit neuen Zufahrtswegen vorgesehen.
- Entlang des Baugebietes an der Ostseite ist eine Hangentwässerung mit Tiefendrainage und einer Hangmulde vorzusehen.
- Die bestehende Waldgrenze im südöstlichen Teil wird bis zur Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Im nordöstlichen Teil wird die Waldgrenze um 30 m von der Baugrenze zurückgesetzt. Zwischen der bestehenden Waldgrenze und der neuen Waldgrenze wird dieser Bereich mit Niederwald II. Ordnung umgewandelt.

5. Umfang und Merkmale des Plangebietes

Das gesamte Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11.300 m².

Flächennutzung:

Nettobauland	9.075 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.900 m ²
Grünflächen	585 m ²
Bruttofläche	11.560 m ²

Wohnungen und Personen nach Wohnform gegliedert:

Wohnform und Vollgeschosse	Wohneinheiten (WE)	Belegungsziffern (P/WE)	Personen (P)
Freistehende 2-Fam.-Häuser	22	2,8	61
Freistehende 1-Fam.-Häuser	3	2,0	6
		4,8	67

6. Technische Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (Schmutz-, Regen- und Trinkwasser) werden an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Gebietes.

Haslach i. K., den - 4. Juni 1991

Stadt Haslach i. K.



.....
Winkler, Bürgermeister

