



STADT HASLACH i. K.
Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan
"Naherholungsgebiet Waldsee"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Haslach i. K. liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 215 - 518 m hoch und 29 km südlich von Offenburg, direkt an der B 33 Offenburg – Villingen-Schwenningen. Sie hat derzeit ca. 6800 Einwohner.

Haslach i. K. setzt sich aus der Kernstadt und den beiden Stadtteilen Schnellingen und Bollenbach zusammen.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. wurde im März 1979 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde er dreimal geändert bzw. fortgeschrieben. Derzeit wird eine generelle Fortschreibung mit Neuaufrstellung eines Landschaftsplanes erarbeitet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

In der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft wird das Plangebiet gemäß den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes dargestellt.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Teilabbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses mit Restaurant und Wintergarten geschaffen werden. Des Weiteren soll die bereits seit langem bestehende Minigolfanlage durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich des südlichen Ortseingangs, von Mühlentbach kommend, westlich der B 294. Das Gebiet ist fußläufig vom Ortsmittelpunkt erreichbar, ca. 1200 m entfernt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der zum Zwecke der Naherholung gut frequentierte Waldsee, umgeben von Spazierwegen, sowie eine derzeit in den Sommermonaten geöffnete Minigolfanlage mit angegliederter gastronomischer Bewirtschaftung.

Das Gelände ist weitgehend eben und steigt lediglich in östlicher Richtung zur B 294 leicht an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Gemeinde- und Privateigentum. Der Waldsee liegt innerhalb einer gemeindeeigenen Fläche. Außerdem besitzt die Stadt Haslach i. K. ein weiteres Grundstück innerhalb des Plangebiets. Die übrigen Flächen, einschließlich der Minigolfanlage und des gastronomischen Betriebs, sind private Flächen.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche im Bereich der Bebauung und des Minigolfplatzes als Sondergebietsfläche dargestellt.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird im oben aufgeführten Bereich die Art der baulichen Nutzung nach § 10 BauNVO als Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Naherholung“ festgesetzt.

Das bestehende Wohnhaus mit Restaurant soll teilweise abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die künftig überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen gehen über den Bestand und das geplante Vorhaben hinaus. Eine zukünftige Erweiterung des Gebäudes ist daher möglich. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur eine Einzelhausbebauung zulässig.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe bezogen auf m+NN bestimmt.

Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von 40 - 51 ° wurde gewählt, um auch bei späteren Umbaumaßnahmen eine notwendige Flexibilität unter Berücksichtigung des heutigen Bestands und eine wohnliche Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Eingeschossige An- bzw. Vorbauten dürfen auch mit Pult- oder Flachdach erstellt werden. Die Farbe der Dacheindeckung muss den im Außenbereich üblichen Farbtönen entsprechen. Zulässig sind daher nur Farbtöne aus dem Spektrum rot bis braun.

II.2 Grünplanerische Maßnahmen

Mit folgenden Festsetzungen soll eine Begrünung der Sondergebietsfläche gesichert werden:

- Die nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind mindestens 1 Baum oder 3 Sträucher je vollendete 800 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Sofern in diesem Bereich PKW-Stellplätze angelegt werden, sind diese mit Bäumen zu begrünen (1 großkroniger, einheimischer und standortgerechter Baum pro 4 Stellplätze).
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen.
- Belagsart und Schichtaufbau von befestigten Flächen sind so zu wählen, dass die Standortbedingungen (Wasserdurchlässigkeit, Bodendurchlüftung etc.) eine bestmögliche Entwicklung von Vegetation auf diesen Flächen ermöglicht, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

II.3 Erschließung

Die Erschließung der Sondergebietsfläche mit Restaurant und Minigolfanlage erfolgt durch eine von der B 294 abzweigende, bereits vorhandene private Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 2,50 m. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzt. Der Verkehrsraum reicht für den Begegnungsfall Pkw – Pkw nicht aus. Deshalb werden zwei Ausweibuchten mit einer Breite von jeweils 2,50 m, zum einen im Bereich der

Brücke über den Mühlenbacher Talbach und zum anderen im Anschlussbereich an die Bundesstraße 294, als Teil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Fläche für Stellplätze einer Länge von 30,00 m ausgewiesen.

Eine öffentliche Stellplatzfläche steht des weiteren in fußläufiger Entfernung am nördlich an das Plangebiet anschließenden Waldseeweg außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung festgesetzte Bereich wird durch Fußwege erschlossen.

II.4 Gewässersituation

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der „Waldsee“, der in seiner heutigen Ausdehnung als Wasserfläche festgesetzt wird.

Dieser Bebauungsplan grenzt zudem an ein Fließgewässer (Mühlenbacher Talbach). Entlang der Böschung des Gewässers wird deshalb ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Böschungsoberkante ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss. Für die als Sondergebiet-Naherholung ausgewiesene Minigolffläche gilt Bestandsschutz. In diesem Bereich ist nur ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen nachzuweisen.

Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

II.5 Ver- und Entsorgung

II.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugrundstücks ist gesichert und erfolgt über einen privaten Kanal, der an einen Mischwasserkanal der Ortskanalisation anschließt.

II.5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Haslach i. K..

II.5.3 Bestehende Leitungen

Das Plangebiet wird von zwei bestehenden Elektrofneileitungen durchschnitten. Die beiden Leitungen (20 kV und 110 kV) wurden nachrichtlich in

den Lageplan übernommen und über Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Entlang der Leitungsachsen werden jeweils Schutzstreifen mit einer Breite von 5,00 m ausgewiesen

II.6 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

SO-Fläche	3.790 m ²
Grünfläche	33.285 m ²
Private Verkehrsfläche	960 m ²
Wasserfläche	4.000 m ²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.145 m ²
Gesamtfläche	45.180 m²

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Haslach i. K., den 28. Mai 2003

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Heinz Winkler
Bürgermeister