



Begründung

zum Bebauungsplan „Rotkreuz“

I. Erfordernis der Planung

Die Wohnbauflächen der Stadt Haslach i.K. sind so gut wie ausgeschöpft. Lediglich einige private Bauplätze, ohne Bauverpflichtung stehen für den Eigenbedarf der jeweiligen Eigentümer zur Verfügung.

Im Baugebiet Schmelze, welches 1992/93 erschlossen wurde, war die Planung wegen der damaligen hohen Wohnungsnot hauptsächlich auf Wohnanlagen, Reihenhäuser und Doppelhäuser ausgerichtet.

Um den seit Jahren anstehenden Bedarf an Einfamilienwohnhäusern decken zu können, ist die Bereitstellung eines neuen Baugebietes dringend notwendig.

Die Topographie des Gebietes "Rotkreuz" ist für die Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken prädestiniert.

Die im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene zukünftige Wohnbaufläche "Brühl" südl. der Hebelstraße, muss wegen der ebenen Lage dem Geschosswohnungsbau vorbehalten werden.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden.

III. Inhalt der Planung

1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden hinsichtlich der Nutzung noch weitere Einschränkungen vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Damit kann innerhalb des Rahmens der maximalen Trauf- und Firsthöhen geplant werden, auch wenn sich außer dem eigentlichen Erdgeschoss nach den Festlegungen der LBO im Untergeschoss oder Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ergibt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster im Zeichnerischen Teil markiert. Garagen und überdachte Stellplätze sind aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Allerdings werden diese auf max. 2 Garagen / Carports pro Grundstück begrenzt.

4. Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt, der Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Im Geltungsbereich sind keine "Besonders geschützten Biotope" nach § 24a erfaßt. Die Planfläche wurde bisher überwiegend als Streuobstwiesen genutzt.

Die Bestände wurden in der Grünordnung erfasst und bewertet. Danach stellt die Bebauung dieses Gebiets einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, weshalb Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und an anderen Stellen der Gemarkung nachgewiesen werden.

5. Verkehrsplanung

Das Baugebiet wird an einer Haupterschließungsstraße parallel zum Hangverlauf aufgereiht. Die Straßen innerhalb des Gebiets sollen als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen werden.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt zum einen von der Tannen-/ Buchenstraße aus. Dies ist die Hauptanbindung, wobei die ersten ca. 140 m eine Steigung von 16% haben werden. Die zweite Anbindung erfolgt über die Verlängerung der Rotkreuzstraße, diese wird eine Steigung von ca. 18% aufweisen. Diese Straße wird wieder an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg angebunden und dient dort den Landwirten für das Erreichen der Grünflächen zwischen Baugebiet und Waldrand.

Zwischen diesen beiden Anschlüssen wird in der Verlängerung der Dr. Kempf-Straße eine fußläufige Erschließung mit Treppenanlagen vorgesehen, damit kurze Verbindungen zur Innenstadt geschaffen werden.

6. Stellplätze

Durch die schwierige Topographie sind die Erschließungsverhältnisse sehr beengt. Die Grundstücke werden als Einzelgrundstücke relativ groß gehalten. Da tatsächlich bei der zu erwartenden Bebauung 2 – 3 Pkw pro Grundstück realistisch sind und diese auf der öffentlichen Fläche nicht alle plaziert werden können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung auf den Grundstücken gefordert.

7. Baugestaltung

Durch die z.T. extreme Hanglage wird hauptsächlich von einer Einzelwohnhausbebauung ausgegangen. Die Gebäude sollen soweit wie möglich in die Hanglage integriert werden, weil dieses Baugebiet sehr exponiert liegt und gut eingesehen werden kann. Aus diesem Grund ist zumindest für die Gebäudereihe oberhalb der Haupteerschließungsstraße die Firstrichtung parallel zum Hang geplant.

Für die Gebäude unterhalb der Haupteerschließungsstraße ist in geringem Umfang auch Doppelhaus- oder Reihenhausbauung geplant.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II VG begrenzt, wobei die Gebäudehöhen durch maximale Trauf- und Firshöhen fixiert werden.

IV. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haslach i.K. weist den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Baugebietes als Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im Zuge der Planungsüberlegungen hat sich jedoch gezeigt, dass zu einer ordnungsgemäßen Erschließung und ökonomischen Nutzung des Gebietes eine geringfügige Erweiterung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche in Richtung Osten erforderlich wird. Diese Erweiterungsfläche mit ca. 0,4 ha ist im derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren enthalten.

V. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3,1 ha. Er wird begrenzt

im Norden: durch Flst.Nr. 1431, die Buchenstraße (Flst.Nr. 2848) und den Leimen-grubweg (Flst.Nr.2805)

im Westen: durch die Grundstücke Flst.Nr. 2755, 1402/8, 2519, 2507, 1404/3, 1406/19, 1406, 1406/1, 1291/9, 1291/8, 1291/7, 1328 und 1320/11

im Süden: durch die Grundstücke Flst.Nr. 1292/3 und 1292/4

im Osten: durch die Grundstücke 1288/1, 1289, 1290, sowie Restflächen von 1411, 1409, 1417, 1423, 1424, 1426, 1425 und 1430

VI. Auswirkungen der Planung

1. Erschliessung

Der Planbereich muss für den Verkehr, sowie für die Ver- und Entsorgung erschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind im folgenden einschl. der dadurch entstehenden Erschließungskosten aufgeführt:

Straßenbau	DM	950.000
Kanalbau im Trennsystem u. Regenwasserableitung	DM	1.400.000
Wasserversorgung	DM	90.000
Beleuchtung	DM	90.000
Begrünung	DM	80.000
Vermessung u. Planung (ca. 10%)	DM	250.000
Sonstiges	DM	20.000
Summe	DM	2.800.000

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neue Entwässerungskanäle im Trennsystem zu verlegen. Außerdem ist für die Ableitung von Regenwasser ein Kanal in den Mühlenbacher Bach mit einer Länge von ca. 350 m durch die Rotkreuzstraße erforderlich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke, die Versorgung mit Gas durch die Gasversorgung Mittelbaden GmbH (MIBA).

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. d. § 8 BNatschG dar, da sich im Geltungsbereich ein Biotop befindet.

Da die Biotopfläche, die sich im Zugangsbereich zum geplanten Baugebiet befindet, bereits schon vor 1980 innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche ausgewiesen war, ist dieses Biotop nicht nach § 24a NatSchG zu werten, weshalb die Überplanung keiner Ausnahmegenehmigung bedarf.

VII. Bodenordnung

Die Flächen für das Plangebiet wurden durch die Stadt Haslach erworben, lediglich ein Grundstücksbereich gehört einem privaten Eigentümer.

Nach Abzug der öffentlich notwendigen Flächen wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Zuteilung der einzelnen Bauplätze im Messbriefverfahren erfolgen. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend und nur beispielhaft vorgenommen.

Flächenbilanz:	
Gesamtfläche:	30.630 m ²
davon	
Verkehrsflächen:	5.010 m ²
Grünflächen:	790 m ²
Wohnbauflächen:	24.810 m ²

VIII. Finanzierung

Die Erschließungskosten werden im gesamten ermittelt und nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Haslach erhoben. Ebenso Beiträge für Wasserversorgung und Entwässerung gemäß gültigen Satzungen der Stadt Haslach.

77716 Haslach i.K., 02. Mai 2000



Stadt Haslach i. K.

Heinz Winkler
Bürgermeister