

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Lautenbachergasse - Sandhaasentalde" - Erweiterung -  
der Stadt Haslach (Ortenaukreis)

### 1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Bezug zur Flächennutzungsplanung

Schon seit Jahren fehlen der Stadt Haslach erschließungsreife Wohn-Bauflächen, um die Nachfrage der Bürger nach Baugrundstücken zu decken.

Nachdem die Planung einer Umgehung im Zuge der B 294 aufgegeben wurde, können im Süd-Osten der Stadt geeignete Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt eine Größe von ca. 4,9 ha. Nachdem bekannt war, daß die geplante Umgehung der B 294 nicht mehr realisiert wird, wurde der Flächennutzungsplan geändert und diese Flächen für Wohnbauzwecke ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 01.01.1984 in Kraft getreten.

### 2. Abgrenzung und kurze Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Haslach an einem nach Nord-Westen geneigten Hang. Da es unmittelbar an den Wald grenzt, ist eine spätere Erweiterung hangaufwärts ausgeschlossen. Es umfaßt ausschließlich unbebaute Grundstücke im Anschluß an ein schon bestehendes Neubaugebiet.

Im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an die Böschung der tiefer liegenden B 33. Im Süd-Osten folgt die Grenze des Geltungsbereiches dem (größtenteils) neu festgelegten Waldrand. Die ursprüngliche Waldrandgrenze mußte teilweise verlegt werden. Im Süd-Westen folgt die Grenze des Geltungsbereiches einem Waldweg in einem Geländeeinschnitt.

Im Nord-Westen ist die Grenze des Geltungsbereiches identisch mit den Grundstücksgrenzen des Neubaugebietes.

### 3. Planungsinhalte

#### 3.1 Gesamtkonzeption

Folgende Planungsprinzipien bestimmten die Grundstückskonzeption des Bebauungsplanes:

3.1.1 In Haslach besteht hauptsächlich Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern. Die schwierige Hanglage (Nord-Ost-Gefälle) erlaubt es kaum, eine verdichtete Bauweise in diesem Bereich vorzuschlagen.

3.1.2 Die Firstrichtung der Gebäude sowie deren Geschößzahl wurde ganz wesentlich durch den Verlauf der Höhenlinien und der Neigung des Hanges bestimmt.

- 3.1.3 Die Garagen sollen möglichst so angeordnet werden, daß die talseitigen nicht zu hoch erscheinen und die bergseitigen möglichst in den Böschungen (teilweise) verschwinden.  
Sie wurden so vorgesehen, daß keine zu steilen Zufahrten entstehen.
- 3.2. Erschließung
- 3.2.1 Das Baugebiet wird von der Tannenstraße her erschlossen und zwar in Form von zwei Stichstraßen. Eine Durchführung der Straße, um die beiden Stiche zu vermeiden, wurde untersucht, wäre aber nur unter großem Aufwand wegen der dort gelegenen Geländefalte (im Bereich der Waldschneise) möglich. Für Fußgänger wurde eine Wegverbindung geschaffen.
- 3.2.2 Ausschlaggebend für die relativ breite Fahrbahn waren die ordnungsgemäße Befahrbarkeit sowohl für die Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge als auch für den Räum- und Streudienst im Winter.
- 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Das gesamte Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.  
Aufgrund der schwierigen Belichtungsverhältnisse (Nord-Ost-Hanglage) wurden die Grundstücke relativ groß gehalten, um den Spielraum in der Planung der einzelnen Gebäude zu vergrößern. Somit wird kein hohes Maß an baulicher Nutzung angestrebt.
- 3.4 Bauweise  
Aus vorgenannten Gründen wird fast ausschließlich die offene Bauweise (Einzelhäuser) vorgeschlagen.  
In wenigen Fällen wurde wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt Doppelhausbebauung zugelassen.
- 3.5 Bauliche Gestaltung  
Da die Gebäude durch die Lage am Hang von weit her einsehbar sind, wurden entsprechende Gestaltungsaufgaben erlassen, die die Baukörperhöhe, das Dach, die Garagen und die Grundstücksgestaltung betreffen. Die max. Ausnutzung der Höhenbegrenzung kann deshalb teilweise nur erreicht werden, wenn die Geschosse in der Höhe versetzt werden oder das Dach abgeschleppt wird.

- 3.5.1 Im Prinzip wurde eine eingeschossige Bebauung angestrebt, da diese bei maximaler Nutzung des Untergeschosses und maximaler Nutzung des Dachgeschosses eine talseitig noch vertretbare Fassadenhöhe zuläßt. Da jedoch die (von der Erschließungsstraße her gesehen) talseitigen Gebäude dann in den meisten Fällen mit dem Erdgeschoß unter Straßenniveau gelangen würden mit der Konsequenz, daß auch die Traufe von der Straße her gesehen sehr tief liegen würde, wurde in den ungünstigen Bereichen zugelassen, daß das Erdgeschoß bis zu max. 0,30 m über Straßenniveau liegen darf. Das Untergeschoß wird dann automatisch zu einem Vollgeschoß (Erdgeschoß) und das Erdgeschoß wird zu einem Obergeschoß (Eingangsgeschoß). Damit diese jetzt zweigeschossige Bebauung nicht maximal genutzt werden kann (nicht mehr vertretbare Fassadenhöhe zum Tal) wurde die Traufhöhe talseits entsprechend eingeschränkt.
- 3.5.2 Da die Dächer mit ihrer Breitseite zum Tal zeigen, wurden sie in Form, Farbe und Aufbauten in vertretbarem Maße so eingeschränkt, daß sie in ungefähr dem Charakter des dort typischen Daches entsprechen.

#### 4. Kostenschätzung

Straßenbau (einschl. Gehweg)	4703 m <sup>2</sup>	á DM	120,00 = DM	564.360,00
Wege	573 m <sup>2</sup>	á DM	70,00 = DM	40.110,00
Kanalisation (Trennsystem)	550 lfdm	á DM	600,00 = DM	330.000,00
Wasserversorgung	550 lfdm	á DM	120,00 = DM	66.000,00
Straßenbeleuchtung	16 Stck.	á DM	2.500,00 = DM	40.000,00
Summe				DM 1.040.470,00
Nebenkosten (10 % aus Summe)				DM 104.047,00
Gesamtkosten				DM 1.144.517,00 =====

Diese Kosten, ausgenommen Kanalisation+Wasserversorgung, werden mit 90 % durch die Erhebung von Erschließungskosten gedeckt.

10 % finanziert die Stadt durch Eigenmittel. Die Kosten für die Kanalisation+Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung erhoben.

gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 der LVO der Landesregierung  
28.08.1984

5. Beabsichtigte Maßnahmen

- Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die
- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den ..17. April 1984

Haslach, den ..17. April 1984.  
Stadt Haslach i.K.

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU  
HUSSERL + FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 22 ☎ 07 61 / 7 07 14  
7800 FREIBURG IM BREISGAU

.....  
(Der Planer)



.....  
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~  
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. AUG. 1985



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*

