

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "H o h e n r a i n"

1. Erfordernis der Planaufstellung.

In Wittendorf war vor Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Steingen" kein zusammenhängendes Bebauungsgebiet mehr vorhanden. Bauinteressenten von Wittendorf war es nicht möglich, innerhalb der geschlossenen Ortslage einen Bauplatz zu bekommen. Es herrschte dadurch wieder geringe Bautätigkeit. Bereits schon im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Steingen" hat sich gezeigt, daß unerwartet rasch sich Bauliebhaber gefunden haben. Da das Baugebiet "Steingen" nahezu überbaut ist, und die Nachfrage nach Bauplätzen stark zugenommen hat, muß die Gemeinde Wittendorf ein neues Baugebiet im "Hohenrain" zur Verfügung stellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die Überörtliche Planung und die Raumordnung.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen sonnigen Südhang und teilweise um einen Südosthang in einer landschaftlich reizvollen Lage. Dadurch eignet sich das Gebiet vornehmlich für einegehobenen Ansprüchen dienende Wohnbebauung. Die Gruppierung und Höhenentwicklung nimmt vor allem Rücksicht auf die ländliche Struktur des übrigen Ortsbildes. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung entspricht auch der Regionalplanung.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für das Gebiet "Hohenrain" sind bis jetzt noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden. Das Baugebiet grenzt jedoch im Süden an das Baugebiet "Firgel", im Osten an das Baugebiet "Ob den Gärten" und an das Baugebiet "Steingen".

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung.

Die Entwässerung des Gebietes ist sehr günstig, da die Abwässer mit dem nötigen Gefälle zu den vorhandenen Sammlern die zur bestehenden Sammelkläranlage führen, abgeleitet werden können. Auch die Versorgung mit Wasser und Licht bieten keine technischen Schwierigkeiten. Die Straßenarbeiten sind aus wirtschaftlichen Gründen zwischen 4,5 und 5,5 m festgelegt worden.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung.

Aus Ziffer 1. ergeben sich die Beweggründe die den Planer veranlaßt haben, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und als reines Wohngebiet auszuweisen. An sich hätte es sich zur Ausweisung nur als reines Wohngebiet angeboten. Es sollte auch nicht vergessen werden, da es sich um einen ländlichen Bereich handelt, in dem Überwiegend mit Vorhaben zu rechnen sein wird, die nicht in reinen Wohngebieten dagegen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Zum Beispiel das der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Eine zustrenge Einteilung würde dem ländlichen Raum nicht entsprechen, es sollte vielmehr in städtischen Bezirken verwirklicht werden.

6. Kostenschätzung.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet mit einer Größe von ca. 3,5 ha werden voraussichtlich

ca. DM 475.000.--

betragen.

7. Planverwirklichung - Folgeverfahren.

Die für die Bebauung des Gebietes notwendige Umlegung ist nahezu abgeschlossen. Folgeleistungen dürften der Gemeinde zweifellos entstehen, da die Besiedlung auch durch Auswärtige erfolgen wird, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl beitragen.

8. Sicherung der Planung.

Es sollte nach Möglichkeit Sorge dafür getragen werden, daß der Charakter des allgemeinen Wohngebietes nicht zu sehr durch Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO belastet wird. In den Festsetzungen sind deshalb die in § 4 Abs.3 Ziff.3 - 6 BauNVO bezeichneten Ausnahmen überhaupt für unzulässig erklärt worden. Auch von Üblichen Ausnahmen sollte nur sparsam Gebrauch gemacht werden.

Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Freudenstadt, den 15.12.1971


(Klumpp)
Kreisbaumeister

Der vom Gemeinderat Wittendorf am 18. September 1972
als Satzung beschlossene Bebauungsplan "HOHENRAIN"
wird hiermit nach § 11 BBAug 1.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1
der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl.
S. 208)

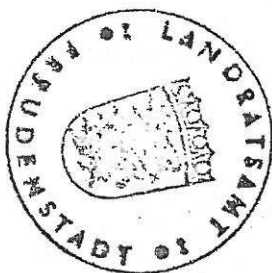
g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 8. November 1973 L a n d r a t s a m t :
In Vertretung

Beglaubigt:

BHGF

Verw.-Angest.



(gez.)

Dr. Kollnig

Bebauungsplan "Hohenrain"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Ausnahmen im Gebiet WA nach § 4 Abs.3 Nr.3-6 BauNVO
sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.

Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1
Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb
Geschoßflächenzahl siehe Planeinschrieb.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb.

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb
der Baugrenzen.

✓ Im WR sind nur Winkelhäuser mit einer Schenkel-
länge von höchstens 15 m zulässig, sonst im
Sinne der offenen Bauweise.

4. Stellung der Gebäude

siehe Planeinschrieb.

Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt
die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.

Für die Winkelhäuser gilt außerdem die Einzeich-
nung in den Systemschnitten A - B als Richtlinie.

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungs-
pfeilen zu stellen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der mit blauer Farbe bezeichneten Baugrenzen ist zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Lage ist Richtlinie und keine Festsetzung.

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen ist zwingend.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m (gemessen von Gehweg-Hinterkante bis Garagen-Umfassungswand) herzustellen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

Die Höhenlage wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt (§ 15 LBO). Die Einzeichnung in den Systemschnitten A - B und C - D gilt als Richtlinie.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachform

siehe Planeinschrieb.

2. Dachdeckung

Satteldächer, dunkles Deckungsmaterial.

3. Kniestock

siehe Planeinschrieb.

Bei eingeschößigen Gebäuden bis max. 0,65 m Höhe zulässig.

4. Dachaufbauten

Nur zulässig bei einer Dachneigung über 35° ,
sie dürfen auf jeder Dachseite nicht mehr
als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.

} geändert

5. Einfriedigungen

zulässig sind:

Zäune aus dunkelimprägniertem Holz als Zimmermannskonstruktion senkrecht, waagrecht oder als Scherenzäune. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.

Hecken aus bodenständigen Strüchern, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind zugelassen: Sichtblenden, Zäune und Pergolen aus dunkel-
imprägniertem Holz als Zimmermannskonstruktion (Schalung senkrecht oder waagrecht) oder Flechtwerk.

~~6. Böschungen~~

~~Soweit für den höhenmäßigen Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen keine Stützmauern verbindlich festgesetzt sind, werden zum notwendigen Ausgleich von Höhenunterschieden auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken Böschungen angelegt.~~

~~Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Höhe von ca. 2 m vorgenommen werden und müssen auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.~~

7. Bepflanzung

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

8. Leitungen

Die Leitungen für die Stromversorgung im Gebiet des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Fernsprechleitungen sind oberirdisch zu verlegen.

Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht zugelassen.

Freudenstadt, den 15.12.1971


Kreisbaumeister

Der vom Gemeinderat Wittendorf am 18. September 1972
als Satzung beschlossene Bebauungsplan "HOHENRAIN"
wird hiermit nach § 11 BBAug l.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1
der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl.
S. 208)

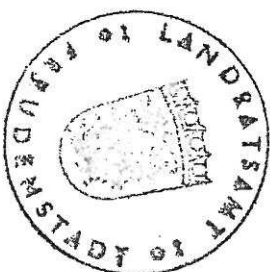
g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 8. November 1973 L a n d r a t s a m t :

In Vertretung

Beglaubigt:

Bhaff
Verw.-Angest.



(gez.) Dr. Kolnig